

# FAITS MARQUANTS DU MOIS D'AOUT 2018

## Maroc

- ▶ Progression de la consommation de ciment de 7,84% en juillet par rapport à la même période de 2017 : près de 1,3 million de tonnes de ciment ont été écoulé contre 1,2 million un an auparavant, soit un surplus de près de 100.000 tonnes.
- ▶ Progression des prix des actifs immobiliers à Casablanca de 0,1% au cours du deuxième trimestre de 2018 ;
- ▶ Au titre de l'exercice 2017, hausse de l'Indice des prix des actifs immobiliers au niveau national (IPAI) de 5% et repli du volume de transactions de 7,6%, plus de 145 milliards de DH de prêts immobiliers accordés à un taux compris entre 4 et 6%, soit 70% de l'encours ;
- ▶ Allongement des délais de paiement pour les grands promoteurs immobiliers occasionnant une tension pour la trésorerie ;
- ▶ Nouvelle procédure plus rapide et réduisant le nombre de documents requis pour récupérer l'IR sur les intérêts chez CIH Bank ;
- ▶ Mise en ligne du service «Mouhafadati » sur le site de l'ANCFCC permettant aux citoyens, et en particuliers aux MRE de suivre quotidiennement leurs biens immobiliers ;
- ▶ Victoire pour les soulaliyates : près de 1.430 femmes ont bénéficié, au même titre que les hommes, de lots de terrains d'une superficie de 70 m2.

## France

- ▶ Hausse du chiffre d'affaires des agences immobilières spécialisées de 17 % en 2018 ;
- ▶ Recul des permis de construire des logements neufs de mai à juillet, de 12,1 % par rapport à la même période de 2017 (-14,9 % pour les logements individuels et -14,4 % pour le collectif);
- ▶ Baisse du nombre de mises en chantier de 4,9 % avec -7,1 % pour les logements individuels et -3,2 % pour les logements collectifs ;
- ▶ Recul, en juillet, du nombre de compromis de vente signés de 7% sur un an. Sur un trimestre (du mois de mai au mois de juillet), le repli atteint même 16,5% ;
- ▶ Léger recul du montant global des investissements immobiliers entre 2017 et 2018 dû au ralentissement du marché des crédits immobiliers.

## Etats-Unis

- ▶ Baisse des promesses de ventes de logements anciens, sur un an de 2,3%, en juillet ;
- ▶ Progression des prix immobiliers des 20 principales métropoles des Etats-Unis de 6,3 % sur un an ;
- ▶ Baisse des ventes de logements neufs de 1,7 % en juillet. Sur un an, elles ont bondi de 12,8% ;
- ▶ Recul des reventes de 0,7%, en juillet. Sur un an, elles sont en baisse de 1,5% ;
- ▶ Hausse des mises en chantier de 0,9% en juillet au rythme annualisé ;
- ▶ Bond du nombre de permis de construire en juin de 1,5% au rythme annualisé. ;
- ▶ Recul des dépenses de la construction de 1,1% en juin. Sur un an, elles ont accéléré de 6,1%. Les dépenses de construction privées ont baissé de 0,4% et celles dans le public ont chuté de 3,5%.
- ▶ Baisse de l'indice de confiance des professionnels du secteur NAHB qui s'établit à 67 contre 68 en juillet et en juin ;
- ▶ Progression des loyers de 1,3 % en valeur médiane au cours des 12 derniers mois ;
- ▶ Chute des ventes de maisons de 0,7 % en juillet. Sur un an elles ont diminué de 1,5 %.

## Royaume-Uni

- ▶ Baisse de la valeur immobilière moyenne de 0,5% ;
- ▶ Bond des prix des logements en juillet, de 0,7% en glissement mensuel ;
- ▶ Ventilation de la croissance annuelle des prix des logements dans une fourchette assez étroite d'environ 2% à 3% au cours des 12 derniers mois.

## Espagne

- ▶ Baisse des prix mensuels de l'immobilier résidentiel à Barcelone de 0,3% de juin à juillet ;
- ▶ Baisse annuelle des prix des loyers à Barcelone de 3,4% en juin ;
- ▶ Hausse de la location touristique sur le littoral espagnol en août de 8,3% de plus que l'année dernière.

## Chine

- ▶ Progression de l'investissement chinois dans le développement immobilier de 7,9% sur un an au cours des sept premiers mois de l'année, contre 8,5% au premier semestre ;
- ▶ Hausse des ventes de logements commerciaux mesurées par la surface au sol de 14% entre janvier et juillet, contre 16,1% au premier semestre ;
- ▶ Bond des prix des logements neufs dans les 70 grandes villes chinoises de 1,1% en moyenne par rapport à juin ;
- ▶ Hausse des prix des logements neufs, sur un an, en moyenne de 5,8%, leur rythme le plus élevé depuis septembre 2017 et en accélération par rapport à la hausse de 5% de juin.

# AU SOMMAIRE

## Maroc

P 3-14

- 30/08/2018 - Marché cimentier: Les ventes de juillet ravivent l'espoir
- 28/08/2018 - Maroc : Hausse des prix des actifs immobiliers au cours du 2e trimestre de 2018
- 28/08/2018 - Immobilier au Maroc : les différentes perspectives d'investissement
- 22/08/2018 - Une baisse du volume de transactions face à la hausse des prix de l'immobilier au Maroc
- 16/08/2018 - L'immobilier au Maroc: les prix vont-ils baisser ?
- 15/08/2018 - Délais de paiement: Les gagnants et les perdants
- 15/08/2018 - IR/Intérêts sur prêts immobiliers: Procédure rapide de restitution
- 10/08/2018 - Crédit immobilier: Les taux restent attractifs pour l'achat
- 07/08/2018 - Où en est le marché de l'immobilier au Maroc?
- 05/08/2018 - Transactions immobilières : Le suivi digital en marche
- 03/08/2018 - Crise immobilière : Jouahri part à la rescousse des banques
- 01/08/2018 - La Caisse marocaine des retraites va renforcer le poids de l'immobilier dans ses Actifs
- 01/08/2018 - Spoliations immobilières: Une nouvelle arme contre la mafia des procurations
- 01/08/2018 - Enfin, la victoire pour des Soualilyates

## France

P 15-23

- 30/08/2018 - Immobilier : euphorique en 2018, le marché du luxe devrait se tasser en 2019
- 30/08/2018 - Les permis de construire des logements neufs en forte baisse depuis 3 mois : -12,1 %
- 29/08/2018 - Après un mois de juillet "calamiteux", le marché du logement neuf inquiète
- 29/08/2018 - La construction de logements en berne
- 28/08/2018 - Face aux prix immobiliers records, de plus en plus d'acheteurs jettent l'éponge
- 23/08/2018 - Logement neuf : les mises en vente chutent au deuxième trimestre
- 16/08/2018 - Bonne santé du marché du prêt immobilier malgré la solvabilité dégradée des ménages
- 16/08/2018 - Le Brexit profite au marché immobilier français
- 15/08/2018 - Les tensions entre la France et les États-Unis pourraient impacter le secteur de l'immobilier
- 13/08/2018 - Les nouveaux projets dans le bâtiment sont en baisse cette année
- 10/08/2018 - L'immobilier n'a jamais été aussi rentable... pour le fisc
- 10/08/2018 - Les prix des biens immobiliers commencent à baisser
- 09/08/2018- Le secteur français de l'investissement immobilier se porte bien

## Etats-Unis

P 24-28

- 29/08/2018 - USA/Immobilier : Repli des promesses de vente en juillet, faute d'offre
- 24/08/2018 - Le marché immobilier américain retrouve ses sommets d'avant-crise
- 23/08/2018 - Les ventes de maisons aux États-Unis reculent encore

## Royaume-Uni

P 29-31

- 31/08/2018 - Les prix des logements au Royaume-Uni enregistrent la plus forte baisse mensuelle en six ans
- 06/08/2018 - Le boom mondial de l'immobilier touche à sa fin de Londres à...

## Espagne

P 32-36

- 16/08/2018 - En immobilier, le match Madrid – Barcelone tourne à l'avantage de la capitale
- 16/08/2018 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Août 2018
- 15/08/2018 - En Espagne, le littoral méditerranéen reste accessible

## Chine

P 37-38

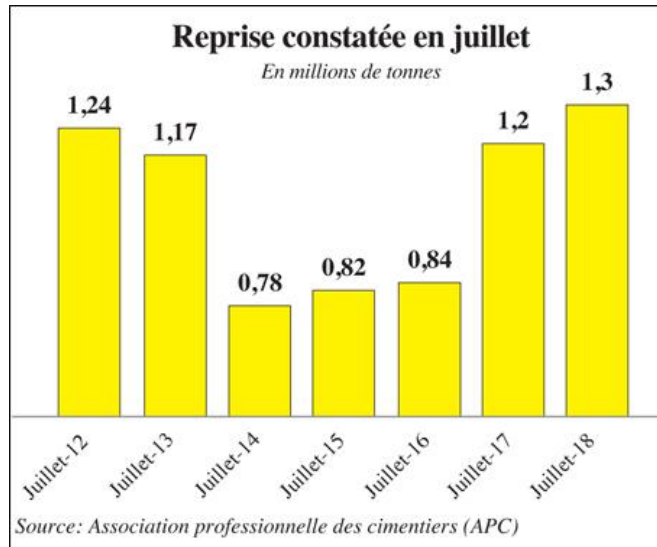
- 18/08/2018 - Chine : les prix de l'immobilier poursuivent leur stabilisation en juillet
- 15/08/2018 - Chine/indicateurs-Plus forte hausse des prix immobiliers en deux ans
- 14/08/2018 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 10,2% de janvier à juillet

[Lire le détail...](#)

## • 30/08/2018 - Marché cimentier: Les ventes de juillet ravivent l'espoir

Les volumes écoulés ont grimpé de 7,84% par rapport au même mois de 2017

C'est l'effet de la relance de l'auto-construction et de l'habitat dans le monde rural



**La consommation au cours du mois de juillet a atteint cette année son plus haut niveau depuis 2012. Elle s'approche des écoulements enregistrés en 2011. Une performance qui redonne de l'espoir aux professionnels du secteur.**

Lueur d'espoir chez les cimentiers. La consommation du mois de juillet dernier a progressé de 7,84% par rapport à la même période de 2017. Les volumes écoulés se sont établis à près de 1,3 million de tonnes contre 1,2 million un an auparavant, soit un surplus de près de 100.000 tonnes.

Cette embellie était attendue par les cimentiers qui espèrent arriver à clôturer l'année sur une stagnation, voire même une petite amélioration si les conditions restent favorables. La hausse de la consommation est attribuée à la relance de l'auto-construction, surtout suite à l'arrivée des MRE. Autre tendance positive qui se dégage, la progression des constructions dans le monde rural.

Que ce soit au niveau du Centre ou du Nord, les constructions se multiplient dans les campagnes. Un constat fait même par les cimentiers qui ont relevé le début de cette relance dès le mois de juin dernier. Retour des MRE, ruée des urbains sur des résidences secondaires en pleine campagne (trendy), nouveaux ménages ruraux, impact de la bonne récolte... Ce sont là autant de facteurs qui contribuent à cette euphorie.

Selon les données fournies par l'Association professionnelle des cimentiers (APC), 10 régions sur 12 ont vu leur consommation progresser. Les augmentations varient entre 0,33% pour l'Oriental et 40,55% pour Guelmim-Oued Noun. Casablanca-Settat accapare toujours la part du lion.

La région a pu absorber 282.680 tonnes, soit une hausse de 3,77% contre une régression de 2,66% enregistrée en juin dernier. Cette zone est suivie par Marrakech-Safi qui a vu les volumes écoulés progresser de près de 21% par rapport à juillet 2017, cumulant ainsi 180.131 tonnes.

Ceci confirme la tendance haussière de la consommation entamée depuis plusieurs mois dans cette région. Les ventes du ciment au niveau de Rabat-Salé-Kénitra ont connu une légère amélioration de 0,5% suite à des écoulements qui ont totalisé 168.023 tonnes. Même tendance haussière enregistrée au niveau de la région Tanger-Tétouan-Al Hoceïma au cours de juillet dernier (+6,55%). Cette zone a absorbé 161.638 tonnes

contre 151.705 un an auparavant. Souss-Massa n'est pas en reste. La consommation de ciment a totalisé 129.443 tonnes dans cette région, soit une hausse de 14,58% par rapport aux volumes écoulés au même mois en 2017.

Cette embellie a permis de réduire l'écart de consommation enregistré au cours des sept premiers mois par rapport à la même période de l'année précédente. Le gap a été ramené à -1,26% contre -2,88% à fin juin et -4,78% à fin mai. Les cimentiers croisent les doigts en attendant les statistiques du mois d'août qui a coïncidé avec l'arrêt des chantiers, du 20 au 26 août. Une période de congés annuels qui a coïncidé avec la célébration de l'Aïd El Adha et des fêtes nationales.

Source : *leconomiste.ma*

- **28/08/2018 - Maroc : Hausse des prix des actifs immobiliers au cours du 2e trimestre de 2018**

A Casablanca, les prix des actifs immobiliers ont affiché une hausse trimestrielle de 0,1% au cours du deuxième trimestre de 2018, après celle de 1,3% au trimestre précédent, nous apprend le site d'information marocaine Yabiladi.

Par catégorie d'actif, les prix ont augmenté de 0,7% pour le résidentiel et de 1,8% pour les biens à usage professionnel, tandis que les prix des terrains ont régressé de 4,6%. Globalement, ce sont les prix des villas qui ont particulièrement augmenté entre le premier et le deuxième trimestre 2018, avec une hausse de 20,1%.

Les locaux commerciaux enregistrent quant à eux une croissance de 3,5%, contre +0,5% pour les appartements. En revanche, les prix des bureaux ont diminué de 6,3% et ceux des terrains urbains de 4,6%. Enfin, les maisons accusent une baisse de 3,2%.

Concernant les ventes, leur nombre a augmenté de 15,6%, avec des hausses respectives de 21,8% et 2,3% pour le résidentiel et les terrains, ainsi qu'un recul de 12,5% pour les biens à usage professionnel. Tout comme leurs prix, les transactions des villas ont connu une hausse de 42,7% entre le premier et le deuxième trimestre 2018.

Forte de son statut de capitale économique, Casablanca a également connu une augmentation des ventes de bureaux de 36,8%. De plus, les transactions des appartements se sont accrues de 21,6%, contre +5,4% pour les maisons et +2,3% pour les terrains urbains. Seules les ventes des locaux commerciaux ont diminué de 16,9%.

Source : *urbanews.ma*

- **28/08/2018 - Immobilier au Maroc : les différentes perspectives d'investissement**

Investir dans l'immobilier ne semble plus très intéressant de nos jours dans l'Hexagone. Non seulement la tension commence à être de plus en plus présente dans la bulle immobilière, mais le choix de placement se ressemble presque tout. Si vous avez envie de faire preuve d'originalité dans la diversification de votre patrimoine financier, on vous conseillerait plutôt d'acheter au Maroc. Cependant, il existe certaine ville à privilégier avant de se lancer dans l'investissement immobilier dans ce pays.

### **Choisir la ville de Rabat pour une vie familiale plus stable**

Vous avez las du rythme quotidien en France ainsi que de la pression que vous vivez au travail. Et vous avez envie de changer de vie. Il est conseillé de déménager au Maroc. Il semblerait qu'il est plus qu'évident de tenter une nouvelle expérience dans un autre pays moins ennuyant. Pourtant, il existe de nombreuses villes avec laquelle il est plus facile d'investir. Et si tel est votre projet, on vous conseille plutôt la ville de Rabat, la capitale du Maroc. Les possibilités d'emploi dans cette ville sont nombreuses. Vous avez donc le choix entre en CDI, en CDD, à temps plein ou bien en freelance. Et ce, dans tous les domaines du secteur primaire, secondaire ou tertiaire : vous avez désormais l'embarra du choix.

De plus, devenir propriétaire à Rabat n'est pas compliqué. Le prix de l'immobilier ne coûte pas aussi cher qu'en France. En effet, une maison tout entière vaut dans les 1 500 et 2 000 le mètre carré. Les appartements coûteront moins cher. Le prix est défini selon certains critères dont l'emplacement des quartiers.

### **D'autres villes à privilégier au Maroc pour une résidence secondaire**

À la recherche d'une résidence secondaire au Maroc ? Pourquoi ne pas étudier à Agadir ? Ici, les plages n'ont rien à envier à celles qui se trouvent dans les îles du bout du monde. De quoi vous permettre de profiter à moindre coût de vos vacances d'été.

Pour une résidence confort à Agadir, il faudra investir dans les 1 150 euros le mètre carré en moyenne. Vous pouvez très bien financer le tout via un crédit immobilier si besoin.

Entre autres, Marrakech est également un emplacement intéressant pour se lancer dans le tourisme. Si vous avez envie par contre de vous lancer dans le tourisme et la location saisonnière, Marrakech est un bien meilleur alternatif. Très plébiscitée par les touristes, surtout depuis les festivals comme « le Marrakech du rire », cette ville du Maroc s'inscrit comme une des destinations de vacances les plus incontournables au monde. Il faut dire que son authenticité culturelle et le cadre qu'elle propose ne gâchent rien.

La bulle immobilière à Marrakech est encore assez attractive. Dans certains quartiers, les biens se vendent à 1 000 euros le mètre carré. Les tarifs augmentent si vous avez envie d'une résidence haut de gamme, ce qui est tout de même conseillé vu la finalité du projet, et en fonction de l'emplacement. Pour une location saisonnière justement, on vous recommande d'acheter dans les zones calmes et tendance.

*Source : urbanews.ma*

### **• 22/08/2018 - Une baisse du volume de transactions face à la hausse des prix de l'immobilier au Maroc**

Le calcul de l'Indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a permis de constater une hausse de 5% au titre de l'exercice 2017. La flambée des prix concerne aussi bien les résidences privées que les locaux d'entreprises. Il en est de même pour les terrains. Cette augmentation induit une baisse du nombre de transactions immobilières au Maroc, comme l'indique Bank Al-Maghrib (BAM), la banque centrale du pays, dans son dernier rapport. Les grandes agglomérations en sont effectivement impactées, à l'exception de Rabat.

Le marché de l'immobilier a connu une certaine régression en termes de volume de transactions en 2017. Ce constat ressort des statistiques de la banque centrale du Maroc.

En effet, la demande est faible et les prix de l'immobilier tendent à augmenter au fil des années. Toujours d'après BAM, c'est particulièrement le marché des biens résidentiels (plateaux de bureaux et locaux commerciaux) qui en subit les conséquences.

En effet, une hausse des prix a été observée dans les principales villes marocaines, dont Kénitra (4,5%) et Fès (7,5%). Il n'est pas difficile d'imaginer le désarroi dans lequel sont plongés les éventuels acquéreurs et les promoteurs immobiliers.

### **Les fluctuations sur le marché de la pierre impactent l'immobilier professionnel**

Au cours de l'année précédente, l'explosion des prix a caractérisé le marché de l'immobilier au Maroc. Un repli du volume des transactions s'ensuit.

Toutes les catégories d'actifs sont concernées, souligne la Banque centrale :

Biens résidentiels (hausse des prix de 4,9% et baisse des ventes de 8,7%) ;

Terrains (augmentation de 5,3% sur les prix et diminution de 4,8% sur le volume de transactions) ;

Biens à usage professionnel (flambée des prix de l'ordre de 7% et chute du volume de transactions à hauteur de 3,5%).

### **Le volume de transactions baisse de 7,6%**

Après une progression de 8,4% en 2016, le volume de transactions s'est replié de 7,6% durant l'année écoulée. La baisse de la demande de **crédit immobilier** pour l'achat de biens résidentiels y est pour beaucoup. BAM a constaté des résultats variables sur les différents trimestres de l'année 2017, avec une baisse de 11,2% au quatrième.

Outre la ville de Casablanca où les ventes ont connu une hausse de 4,5%, le recul du nombre de transactions s'est généralisé dans toutes les principales villes marocaines. Par exemple, le volume des transactions a diminué de 20,9% à Tanger et de 2,9% à Oujda.

### **Une hausse vertigineuse de 5% sur les prix de l'immobilier**

L'Indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a enregistré une évolution de 5% des prix de l'immobilier sur l'année 2017, soit presque 4 fois plus qu'en 2016.

Dans son rapport annuel, BAM mentionne que les trois premiers trimestres ont été particulièrement révélateurs, avec une hausse moyenne de 6,5%. Néanmoins, au quatrième trimestre, le rythme de progression des prix ralentit de 0,9%, notamment sur le marché des biens résidentiels.

Les principales villes du Maroc, telles que Fès et Kénitra, ont connu une hausse des prix des actifs immobiliers. En revanche, l'IPAI s'est stabilisé d'une année à l'autre dans la ville de Rabat.

Source : [Meilleurtaux.ma](http://Meilleurtaux.ma)

### **• 16/08/2018 - L'immobilier au Maroc: les prix vont-ils baisser ?**

Le haut standing et les logements de grande superficie sont davantage touchés par le marasme. L'encours des crédits immobiliers aux particuliers augmente de moins en moins vite. Comment se comporte le marché de l'immobilier en cette fin d'année ? La réponse varie selon le standing et le corps de métier. Si les grands promoteurs assurent que les ventes n'accusent pas de baisse importante, les agents immobiliers et les notaires tiennent un tout autre discours.

Une chose est sûre, néanmoins : la multiplication des pancartes «appartements à vendre» et le temps de plus en plus long qu'elles passent accrochées aux immeubles préoccupent le secteur. Il n'est que de faire un tour dans les quartiers de Casablanca ou de Rabat pour constater que les appartements ne se vendent plus aussi vite qu'au début de 2008.

Pour Samir Benmakhlouf, DG de l'agence Century 21, «le marché de la vente est très calme. Les promoteurs ne veulent toujours pas faire d'efforts sur le prix du m<sup>2</sup>. Il y a un véritable décalage entre l'offre et la demande».

Les promoteurs, poursuit M. Benmakhlouf, doivent réorienter leur offre vers le logement économique et de moyen standing. «Nous recevons de plus en plus de promoteurs qui souhaitent bénéficier de notre réseau d'agences.

Nous les refusons parce que nous ne voulons pas traîner l'image d'une agence immobilière qui garde trop longtemps le produit. Or, c'est généralement le cas actuellement», ajoute le DG de Century 21. Cette tendance est confirmée par les chiffres du Groupement professionnel des banques marocaines (GPBM) à fin novembre dernier.

L'encours des crédits immobiliers pour les particuliers a à peine progressé de 0,73% par rapport à octobre. Comparée à celle de la même période de l'année précédente, l'évolution atteint les 17,99% en glissement annuel alors qu'elle était de 19,21% à fin octobre et à 20,11% en septembre dernier.

Légère baisse des ventes par rapport à la même période de 2007. Quels sont les produits qui marchent le moins ? Une fois n'est pas coutume, la réponse ne divise pas les professionnels. Promoteurs et agents immobiliers s'accordent à dire que c'est le haut et le moyen standing urbain, et plus particulièrement les logements de grande superficie, qui sont boudés par les clients. «Actuellement, nous vendons moins d'appartements.

Généralement, ce sont les grandes surfaces qui sont les plus difficiles à vendre», souligne le propriétaire de plusieurs immeubles dans le quartier 2 Mars. Il cite l'exemple d'un de

ses immeubles mis en vente il y a plus de 18 mois. «Le prix du m2 est arrivé à 15 000 DH l'été dernier.

Il reste actuellement 4 appartements d'une superficie supérieure ou égale à 150 m2 à vendre dans cet immeuble. Après des mois d'attente, j'ai fixé leur prix à 14.500 DH», explique ce promoteur.

Me Mohamed Maliki, notaire à Casablanca, confirme que le marché de la vente connaît une petite baisse de régime en comparaison à la même période de l'année dernière.

«La fin de l'année est normalement une période propice pour le marché de l'immobilier. Ce fut le cas l'année dernière, où nous avons réalisé un nombre exceptionnel d'opérations de vente. Cette année, on peut dire que le marché est revenu à une situation normale», estime M. Maliki.

Les acquéreurs potentiels optent pour la location, en attendant... Devrait-on s'attendre alors à une baisse des prix du m2 ? Il semblerait que non. «Du moins pas dès le premier contact», confie M. Benmakhlouf qui assure que les promoteurs sont plus disposés à négocier qu'ils ne l'étaient il y a quelques mois.

En effet, les agents immobiliers pointent tous du doigt les prix «démesurés» du m2 fini en milieu urbain. A Casablanca, par exemple, les prix qui varient d'un quartier à l'autre ne descendent pas à moins de 13 000 DH le m2 au quartier Bourgogne et de 15 000 DH sur l'avenue 2 Mars.

«A Gauthier, les immeubles neufs affichent en moyenne 17 000 DH le m2, alors qu'au quartier Val Fleuri les tarifs varient entre 13 000 et 17 000 DH», confie un jeune cadre à la recherche d'un logement.

A Rabat, les prix du m2 n'ont pas baissé non plus. Les quartiers de l'Agdal et de Hay Riad affichent des prix variant entre 16 000 et 22 000 DH le m2. «Les trois actions que nous avons réussies ces derniers jours étaient des opérations entamées depuis longtemps et très bien étudiées par les acheteurs.

Les autres offres ne sont pas conformes aux besoins de nos clients», explique-t-on auprès du bureau r'abati de Century 21. Les clients de l'agent immobilier sont majoritairement des jeunes couples désireux d'acquérir une résidence principale en ayant recours à un crédit bancaire.

Selon lui, c'est la location qui profite de la léthargie du marché immobilier. «Découragés par la cherté des prix, mais aussi et surtout par la pratique du noir, plusieurs clients ont préféré louer un appartement pendant un ou deux ans afin de pouvoir rassembler la somme à verser au noir, en espérant une baisse ou une stagnation des prix».

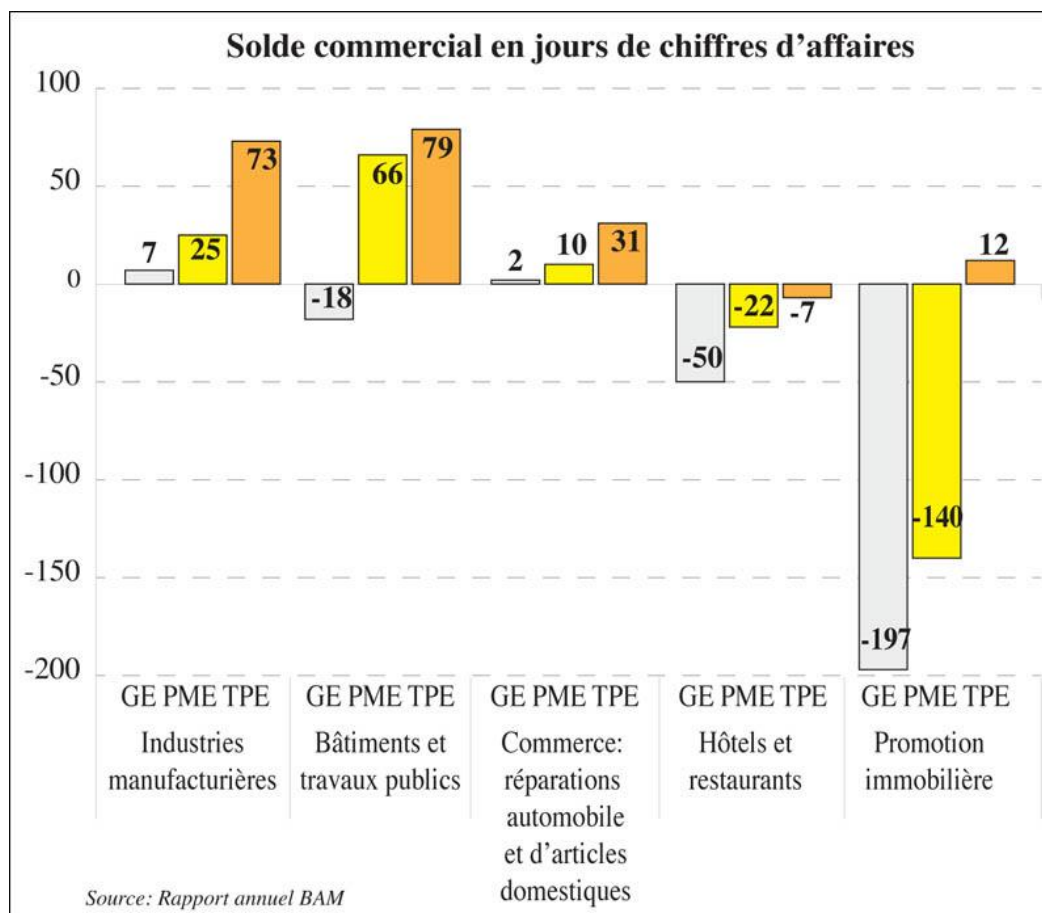
A Marrakech, les choses ne sont pas différentes. Adil Chriki, commercial chez Marrakech Connexion, confie que les agents immobiliers font de moins en moins de ventes, «mais davantage de locations». Selon lui, le prix du m2 n'a pas vraiment baissé. «En revanche, nous sentons que les promoteurs immobiliers sont plus souples et plus disposés à négocier, alors qu'ils ne prenaient même pas le temps de discuter auparavant», conclut-il.

Source : *entreprendre.ma*

- **15/08/2018 - Délais de paiement: Les gagnants et les perdants**

*La promotion immobilière, l'hôtellerie et le BTP, les principaux bénéficiaires*

*Les TPE dans l'industrie et le BTP souffrent le plus*



**Les grands promoteurs immobiliers transfèrent leurs difficultés à leurs prestataires. Le décalage entre les créances clients et les dettes fournisseurs se traduit par un gain de trésorerie équivalent à 197 jours de chiffres d'affaires. La situation est moins critique dans l'hôtellerie mais reste préoccupante**

Chahuté depuis quelques années en raison de la morosité de la conjoncture à laquelle s'ajoutent des erreurs stratégiques dans certains cas, les grands promoteurs immobiliers cristallisent toujours l'attention. Ces derniers transfèrent leurs difficultés à l'ensemble de leur écosystème.

Le secteur tient le mauvais rôle dans la dégradation des délais de paiement. Les grands promoteurs immobiliers règlent leurs fournisseurs en moyenne à 314 jours. C'est l'un des rares secteurs dans lequel les délais continuent de se dégrader. Le solde commercial (la différence entre les créances clients et les dettes fournisseurs) pour ces grands acteurs s'établit à -197 jours de chiffre d'affaires et -140 jours pour les PME, c'est-à-dire qu'ils se font de la trésorerie sur le dos de leurs fournisseurs.

En revanche pour les TPE dans le secteur, le solde est positif de 12 jours. La situation n'est pas meilleure dans l'hôtellerie et la restauration, mais elle est moins critique. Les gains de trésorerie pour les grandes entreprises s'élèvent à 50 jours de chiffres d'affaires et à 22 jours pour les PME. Ils s'établissent à 7 jours pour les plus petites structures.

Les délais de paiement sont fixés à 60 jours et peuvent aller à 90 jours contractuellement. A l'évidence, très peu d'entreprises sont respectueuses de ces règles. Et, impossible d'appliquer les pénalités de retard même pour de grandes PME.

«La loi telle qu'elle est conçue n'est pas applicable», confie un chef d'entreprise. «Le solde entre les pénalités que je dois facturer à mes clients et celles que je dois reverser à mes fournisseurs permettrait d'améliorer mon résultat. Mais, l'application de la loi est complexe», ajoute-t-il.

En plus de grever la compétitivité des entreprises, la tension sur la trésorerie occasionnée par l'allongement des délais de paiement est un accélérateur de défaillance.

Source : *leconomiste.ma*



- **15/08/2018 - IR/Intérêts sur prêts immobiliers: Procédure rapide de restitution**

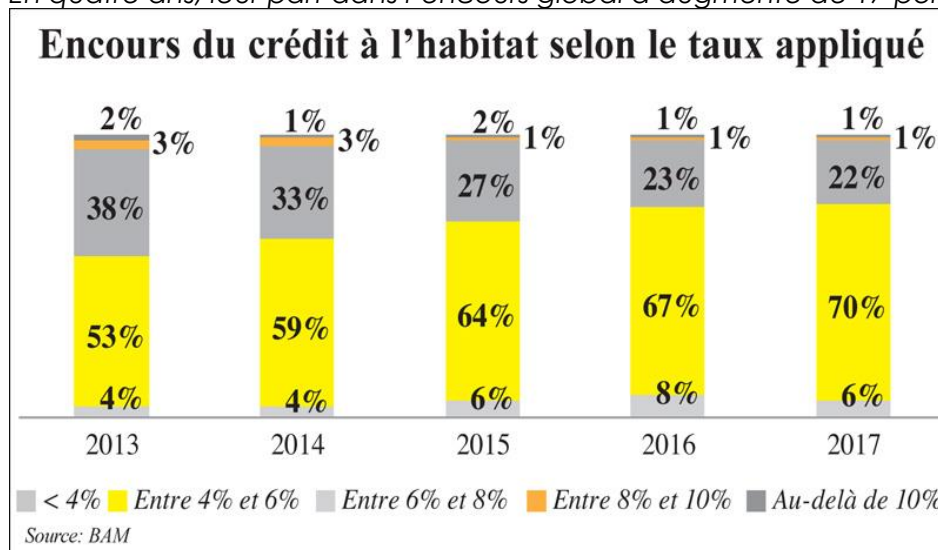
Une convention de partenariat entre la Direction générale des impôts et CIH Bank permet aux bénéficiaires d'un crédit immobilier de récupérer plus rapidement l'IR sur les intérêts. La banque, qui se positionne en tant que guichet unique, reçoit les demandes et procède aux formalités nécessaires auprès de la DGI et de la Trésorerie Générale du Royaume. La nouvelle procédure présente plusieurs avantages en termes de rapidité et réduction du nombre de documents requis. Le nouveau service est ouvert même aux bénéficiaires non clients du CIH.

Source : *leconomiste.ma*

- **10/08/2018 - Crédit immobilier: Les taux restent attractifs pour l'achat**

Plus de 145 milliards de DH accordés à un taux compris entre 4 et 6%

En quatre ans, leur part dans l'encours global a augmenté de 17 points à 70%



**Le taux moyen appliqué au crédit à l'habitat s'est maintenu en dessous de 5% en 2017. Néanmoins, la production a reculé de 2% à 28 milliards de DH. A fin 2017, 70% de l'encours du crédit à l'habitat a été souscrit à un taux compris entre 4 et 6%.**

Le taux d'intérêt moyen appliqué au crédit à l'habitat s'est maintenu en dessous de 5% l'année dernière, plus exactement à 4,81%. En quatre ans, le coût du crédit a baissé de 65 points de base. Cependant, la production a diminué de 2% à 28 milliards de DH.

Les conditions de financement restent très attractives pour financer un bien. La baisse des taux de référence et le ralentissement de la demande de crédit des entreprises ont poussé les banques à être plus agressives sur le crédit à l'habitat. Dans le même temps, le prêt immobilier est l'un des meilleurs leviers pour acquérir un client et le garder longtemps. La banque a du temps pour construire une relation solide.

L'agressivité commerciale des banques et la maturité des clients ont en moins de cinq ans changé la structure de l'encours du crédit à l'habitat selon le taux appliqué. La part des crédits assortis d'un taux entre 6 et 8% a baissé de 16 points en quatre ans à 22%.

Plus de 145 milliards de DH de prêts immobiliers ont été accordés à un taux compris entre 4 et 6%. Cela représente 70% de l'encours. Le poids des crédits à l'habitat soumis à un taux inférieur à 4% est resté relativement stable autour de 6% sur les quatre dernières années. La détente des taux immobiliers s'est accompagnée d'un allongement de la maturité des prêts.

Le poids des crédits d'une durée supérieure à 20 ans a augmenté de 15 points en quatre ans à 57%. Il a baissé de 6 points à 36% pour les prêts d'une maturité comprise entre 10 et 20 ans.

La détente des taux immobiliers et l'allongement de la durée du prêt rendent moins lourde la traite. Par contre, le coût global est plus élevé à mesure que la durée du prêt s'allonge. En tout cas, cette combinaison participe à un meilleur remboursement du crédit.

Le taux d'impayés s'est stabilisé autour de 6% depuis 2013. Celui-ci est quatre points plus élevé pour le crédit à la consommation. Ceci dit, le risque de perte de l'appartement ou de la maison lorsque les impayés s'accumulent explique pour une partie l'assiduité dans le remboursement du crédit immobilier.

*Source : leconomiste.ma*

## • 07/08/2018 - Où en est le marché de l'immobilier au Maroc?

**Le marché immobilier a été marqué en 2017 par une hausse notable des prix et un repli du nombre de transactions, souligne Bank Al-Maghrib (BAM).**

Dans son rapport annuel au titre de l'exercice 2017, BAM fait savoir que l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a ainsi enregistré une progression de 5% après celle de 1,3% en 2016, précisant que ce renchérissement a concerné toutes les catégories d'actifs, à savoir les biens résidentiels (+4,9%), le foncier (+5,3%) et les biens à usage professionnel (+7%).

Quant au volume de transactions, il a reculé de 7,6% durant l'année écoulée, après une augmentation de 8,4% en 2016, relève la même source, notant que ce volume a diminué de 8,7% pour les biens résidentiels, de 4,8% pour les terrains et de 3,5% pour les biens à usage professionnel.

Le rapport fait ressortir que l'analyse de l'évolution infra-annuelle de l'IPAI indique des appréciations importantes durant les trois premiers trimestres de 2017 avec une hausse trimestrielle moyenne de 6,5%.

Au T4-2017, le rythme de progression des prix est revenu à 0,9%, avec une stagnation pour les biens résidentiels, fait remarquer BAM.

En parallèle, le nombre de transactions s'est quasiment-stabilisé durant les T1 et T2 de 2017, avant de régresser de 17,4% au troisième trimestre et de 11,2% au quatrième.

Dans les principales villes, à l'exception de Rabat où l'IPAI est resté stable d'une année à l'autre, l'augmentation des prix des actifs immobiliers a été quasi-généralisée, avec des hausses allant de 4,5% à Kenitra à 7,5% à Fès.

De même, hormis Casablanca où les ventes ont augmenté de 4,5%, le recul du nombre de transactions a concerné toutes les autres principales villes, avec des replis variant de 2,9% à Oujda à 20,9% à Tanger.

*Source : urbanews.ma*

## • 05/08/2018 - Transactions immobilières : Le suivi digital en marche

**Afin d'obtenir ce certificat portant un code et une signature électroniques destinés à protéger le document, le citoyen reçoit un code personnalisé que celui-ci introduit avant de payer par carte bancaire moyennant ce service.**

Pour faciliter les procédures en faveur des MRE, une convention dédiée au suivi digital des transactions immobilières des MRE avait été paraphée en juin 2017. Quelques mois par la suite, une autre a été signée pour la mise en œuvre. En vertu de cette nouvelle convention, liant le ministère chargé des MRE et des affaires de la migration à l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC), les MRE pourront, comme l'explique Abdelkrim Benatiq, «suivre quotidiennement leurs biens à travers le service «Mouhafadati»».

Pour ce faire, les MRE pourront s'abonner sur le site de l'agence et fournir des informations à propos de leurs biens immeubles. Après quoi, ces abonnés reçoivent un numéro de validation personnalisé et sécurisé permettant à tout moment de prendre connaissance de la nature de leurs biens et de toute opération apportée à leurs titres fonciers.

Au cas où celle-ci a lieu, le MRE reçoit un SMS ou un mail. «Ainsi, nous rompons avec l'ensemble de cas particuliers et rares survenus dans le passé», précise le ministre chargé des MRE et des affaires de la migration. La nouvelle convention régit également le certificat de propriété. Ce sont 1,5 million de Marocains qui la sollicitent chaque année à la conservation foncière. «A partir de ce mois, ils en disposeront à distance à travers le site de l'agence», explicite le ministre. Afin d'obtenir ce certificat portant un code et une signature électroniques destinés à protéger le document, le citoyen reçoit un code personnalisé que celui-ci introduit avant de payer par carte bancaire moyennant ce service. «Ainsi il n'y a plus lieu à se déplacer à l'agence», poursuit-il.

Le ministre indique également que tout Marocain peut suivre la demande de conservation en ligne «sans intermédiaires». Il précise que le dernier partenariat est destiné à la promotion de l'ensemble de ces opérations dont l'objectif est, selon Karim Tajmouati, «de lutter contre les tentatives de spoliation». Le directeur général de l'ANCFCC précise que ces services sont «gratuits et simples».

Source : *Aujourd'hui.ma*

### • **03/08/2018 - Crise immobilière : Jouahri part à la rescousse des banques**

N'en déplaise aux analystes du samedi soir, la crise dans le secteur immobilier est bien réelle et son impact affecte dorénavant l'un des secteurs les plus protégés par l'Etat, les banques. Selon une note d'information du très sérieux «Maghreb Confidentiel», Abdellatif Jouahri, le vieux patron de la banque marocaine d'émission, «est en train de concocter une circulaire pour régler les datations en paiement, permettant le remboursement des dettes des promoteurs immobiliers par cession de biens.» Ce nouveau règlement sera présenté sur la table du prochain ministre des finances début 2019. Il a été conçu avec l'aide du bureau marocain d'Allen & Overy dirigé par Me Hicham Naciri avec l'aide de Banco de España qui a été confrontée au même problème – à une échelle bien supérieure – lorsque la bulle immobilière espagnole avait explosé en 2008.

Le nouveau texte devra permettre d'uniformiser la méthode de valorisation des actifs immobiliers par les banques. Objectif : réduire les lourds risques financiers que fait peser la crise de l'immobilier sur le secteur bancaire, nous informe Maghreb confi.

Plombés par leurs emprunts, de nombreux promoteurs, y compris les géants Alliances ou Addoha, ont été contraints de céder aux banques des programmes immobiliers ou des terrains en guise de remboursement. L'une des plus grandes banques de la place s'est ainsi retrouvée propriétaire de deux milliards de dirhams d'actifs immobiliers obtenus en dation en paiement. Elle a même dû constituer en avril une filiale dédiée à la restructuration de ces dettes.

Source : *abc24.ma*

### • **01/08/2018 - La Caisse marocaine des retraites va renforcer le poids de l'immobilier dans ses actifs**

Dans un contexte financier avec un taux obligataire bas et un marché boursier difficile, la Caisse marocaine des retraites (CMR) envisage de diversifier son portefeuille d'actifs en investissant dans l'immobilier. Elle a fait appel à un cabinet expert pour étudier les potentialités du marché, mais continue d'assurer en interne la gestion des fonds.

#### **La CMR en quête d'actifs qui créent de la valeur**

La Caisse marocaine des retraites (CMR) est en train de revoir sa stratégie. Les titres obligataires constituent actuellement 83,7 % du portefeuille de la CMR, qui prévoit donc

de **procéder à une diversification en se lançant dans l'immobilier et en investissant dans les OPCV**.

L'investissement dans l'immobilier présente plusieurs possibilités :

- participation au capital social d'un fonds immobilier ou touristique ;
- mise en place d'un projet immobilier ;
- acquisition de biens.

Jusqu'à présent, faute d'une réelle expertise dans le domaine, la CMR n'a opéré aucun engagement direct dans le secteur immobilier. Aujourd'hui, un cabinet Expert est engagé pour effectuer la recherche et l'évaluation des risques et opportunités relatives au marché de l'immobilier. La CMR adaptera ensuite sa stratégie par l'intégration de nouvelles classes d'actifs.

### **Une gestion stratégique assurée en interne**

Cette réorientation s'explique par le premier bilan des investissements réalisés par la caisse dans l'immobilier touristique, ainsi que le contexte actuel.

La CMR compte sur le poids de ses réserves pour mener des négociations intéressantes. En effet, avec **92 Mds de valeur liquidative**, la caisse représente une référence sur les marchés financiers au Maroc.

La gestion de ces fonds de réserve est assurée en interne, et les actifs sont confiés au Pôle de gestion de portefeuille (PGP) qui est rattaché à la Direction générale. La gestion financière est répartie entre plusieurs acteurs :

Le ministère des Finances qui énonce certaines règles de diversification et fixe les limites minimum et maximum par classes d'actifs ;

Le conseil d'administration qui définit les classes d'actifs et leur allocation, ainsi que le niveau de risque souhaité ;

Le Comité d'allocation d'actifs qui évaluent les objectifs et contraintes d'après les études ALM.

*Source : Meilleurtaux.ma*

### **• 01/08/2018 - Spoliations immobilières: Une nouvelle arme contre la mafia des procurations**

*Elles seront centralisées dans un Registre national*

*Fin du régime d'exception pour les sociétés civiles immobilières*

#### **Immatriculations obligatoires pour celles détenant des biens immeubles**

Un nouveau tour de vis au phénomène des spoliations immobilières. Du moins, c'est l'objectif du projet de loi 31-18 que le SGG vient d'adresser aux membres du gouvernement. Le texte fait suite aux instructions royales en date du 30 décembre 2016.

Il prévoit une réforme de certaines dispositions du code des obligations et contrats. Ainsi, le projet de loi institue un registre national des procurations. Il s'agit de l'un des principaux instruments utilisés pour la spoliation immobilière. Les procurations sont parfois utilisées à des fins frauduleuses. Dans certains cas, elles sont utilisées au-delà du mandat ou du délai pour lesquels elles ont été établies. Du coup, de nombreuses personnes s'aperçoivent trop tard que leur mandataire les a spoliées.

Pour mettre un terme à l'anarchie, toute personne souhaitant délivrer un mandat à un tiers devra l'inscrire au Registre national des procurations relatives aux droits réels, tenu par le bureau d'ordre du tribunal de première instance de la juridiction où se situe le bien immeuble.

Le Registre sera administré par le président du tribunal ou magistrat nommé par ses soins. Le Registre national des procurations devrait offrir plus de sécurité aux émetteurs, qui n'auront plus de mauvaises surprises. Pour cela, ils devront saisir le tribunal dès que la transaction à l'origine de l'établissement de la procuration a été conclue.

## **Les MRE piégés**

Il y a un peu moins d'un an, l'Agence nationale de la conservation foncière avait diffusé une circulaire stipulant que les procurations des MRE doivent être signées devant un avocat, un adoul ou un notaire au Maroc ou faisant partie du personnel de l'ambassade. Ce qui a contrarié nombre d'entre eux qui vivent dans des pays où l'ambassade ne compte pas des adouls.

Le projet de loi n'apporte pas d'assouplissement pour ces citoyens. Ils devront eux aussi inscrire leurs procurations auprès du Registre national de la ville où se situe le bien immobilier objet d'une transaction ou, à défaut, au niveau du tribunal de première instance de Rabat.

Une fois que le Registre national sera opérationnel, toute personne mandatée, souhaitant réaliser une transaction immobilière, se verra réclamer par le notaire, l'avocat ou l'adoul un certificat attestant que sa procuration n'a pas été révoquée et qu'elle est toujours en vigueur.

Aucun mandat n'aura de force juridique sans avoir été inscrit au Registre national. Les procurations ne commenceront à avoir un effet juridique qu'à partir de la date de cette inscription. Reste maintenant à savoir quel traitement sera réservé aux milliers de procurations signées avant la publication de la loi 31-18 au Bulletin officiel.

«Je propose l'instauration d'une période transitoire au cours de laquelle les détenteurs d'une procuration devront se mettre en conformité avec la loi en s'inscrivant au niveau du Registre national. En effet, on ne peut tolérer la coexistence de deux régimes différents», suggère Me Kamal Habachi, avocat d'affaires, associé au cabinet Hblaw. De nombreuses personnes, par ignorance ou de manière délibérée feront la sourde oreille. En principe, leurs procurations deviendront caduques du fait qu'elles ne seront plus acceptées pour la conclusion de transactions immobilières.

Il est évident que le ministère de la Justice s'oriente vers l'utilisation des nouvelles technologies pour la création du Registre national. Les modalités de son fonctionnement seront fixées par voie réglementaire. «Le ministre de la Justice pourrait s'inspirer des règles de fonctionnement du Registre de commerce», explique l'avocat d'affaires.

Le projet de loi destiné à lutter contre les problèmes de spoliations immobilières prévoit également de remettre de l'ordre en matière de sociétés civiles. Jusqu'à présent, la création de sociétés civiles immobilières (SCI) n'obéissait à aucun critère. Elle est soumise à une simple signature des statuts. Mais ces structures ne sont inscrites nulle part sauf si elles possèdent un bien immobilier.

Dans ce cas, elles sont inscrites à la Conservation foncière. Les SCI ne peuvent même pas être assimilées à des associations qui, elles, font l'objet d'une déclaration obligatoire auprès du ministère de l'Intérieur, moyennant un récépissé, sous peine de nullité.

Les SCI sont devenues un véhicule utilisé par certains pour procéder à des transactions immobilières douteuses. La réforme institue de nouvelles règles du jeu. Ainsi, les sociétés de ce type possédant des biens immeubles devront obligatoirement être immatriculées au Registre des SCI détenu par le tribunal de première instance. Cette opération vise à identifier ces structures de manière claire et à les répertorier.

L'autre disposition introduite par le projet de loi porte sur les obligations concernant les SCI qui procèdent de manière habituelle et répétitive à des actes de commerce selon les dispositions de la loi. Dans ce cas, elles devront changer de régime juridique et se transformer en sociétés commerciales type SA, Sarl, etc.

## **Un édifice laborieux**

*Le projet de loi 31-18 sur le code des droits et obligations constitue un nouvel apport dans le domaine de la lutte contre les spoliations foncières grâce à de nouveaux garde-fous. Cependant, personne ne peut jurer de l'étanchéité de la loi. «La consultation des propriétés immobilières devrait mieux être encadrée, en étant, par exemple, informatisée, limitée en termes d'informations et d'utilisateurs. L'Agence de la conservation foncière devrait également être vigilante au sujet des personnes qui demandent des*

renseignements au sujet d'un bien immobilier», prévient Kamal Habachi, avocat d'affaires, associé au cabinet Hblaw. Par conséquent, la personne demandant des renseignements sur une propriété immobilière devrait, par exemple, préciser ses motivations. Ce qui permettrait d'identifier d'éventuels spoliateurs.

Source : *leconomiste.ma*

- **01/08/2018 - Enfin, la victoire pour des Soulaliyates**

*1.430 femmes de Kénitra ont bénéficié d'un lot de terrain au même titre que les hommes*

*La bataille de l'Association démocratique des femmes du Maroc donne ses fruits*

*Mobilisation tous azimuts pour généraliser cette pratique dans les autres régions*

La semaine dernière, c'était la fête pour les femmes soulaliyates de la région de Kénitra. Après un long combat, elles ont pu enfin consacrer le principe de l'égalité avec les hommes dans le droit d'exploitation des terres collectives et des bénéfices qu'elles génèrent.

Ainsi, la semaine dernière a été marquée par deux importantes réalisations consacrant ce principe d'égalité. La première concerne la tribu d'Ouled Mbarek dont environ 1.430 femmes soulaliyates ont bénéficié, au même titre que les hommes, de lots de terrains d'une superficie de 70 m<sup>2</sup>.

«Il s'agit de la grosse opération réalisée dans ce sens au niveau de la région du Gharb», se félicite Saida Drissi, présidente de l'ADFM, bureau de Rabat. Fortes de ce succès, les bénéficiaires n'hésitent cependant pas à signaler l'écart en termes de valeur entre leur terre cédée à un opérateur public avec celles où se trouvent les lots distribués.

Cette consécration d'égalité entre femmes et hommes a été également observée lors de la distribution d'une indemnité financière au profit des membres de la tribu de Ben Mansour, suite à une opération de cession de terrains.

La même somme, soit 6.300 DH, a été accordée aussi bien aux femmes qu'aux hommes de cette tribu, précise Drissi. En plus de la mobilisation des femmes soulaliyates, cet exploit revient également aux efforts déployés par le ministère de l'Intérieur en tant que département de tutelle sur les terres collectives, reconnaît-elle.

A ce titre, la responsable de l'ADFM rappelle la circulaire numéro 17 du 30 mars publiée par la direction des affaires rurales du ministère de l'Intérieur. Un texte qui clarifie davantage ce principe d'égalité, entre les hommes et les femmes d'une tribu, dans le droit de l'usufruit et des bénéfices des terres collectives.

Il y a un autre élément qui a contribué à cette consécration au niveau de cette région, indique Drissi. La mobilisation des femmes a permis à certaines soulaliyates de devenir des naïabats au sein du conseil des nouabs. Une structure monopolisée auparavant par les hommes.

Cette représentativité des femmes soulaliyates va donc favoriser la consécration de cette égalité au sein de la tribu. Actuellement, on compte 22 naïabats au niveau de la région de Kénitra, indique la responsable de l'ADFM. Mais pour l'organisation patronale, beaucoup de travail reste encore à faire dans ce sens, car la discrimination envers les femmes soulaliyates est encore pratiquée dans d'autres régions.

Par exemple dans certaines tribus de l'Oriental, la liste des femmes bénéficiaires est limitée uniquement aux veuves et divorcées, et les autres sont purement exclues, est-il expliqué.

Source : *leconomiste.ma*

- **30/08/2018 - Immobilier : euphorique en 2018, le marché du luxe devrait se tasser en 2019**

**En hausse de 15 % en 2017, le chiffre d'affaires des agences immobilières spécialisées devrait s'apprécier de 17 % en 2018.**

Ralentissement en vue sur le marché de l'immobilier de luxe. Selon une note publiée ce mardi 28 août par le cabinet d'études Xerfi, la croissance à deux chiffres que connaît actuellement ce secteur ne devrait pas durer.

Après avoir flambé en 2017 (+15 %), le chiffre d'affaires des agences immobilières spécialisées dans le luxe devrait encore augmenter de 17 % en 2018. Les conditions de financement particulièrement favorables conjuguées à un nombre de riches toujours plus élevé et à une politique pro-business permettent une telle croissance. Mais celle-ci, selon Xerfi, ne devrait pas se prolonger après l'année en cours.

« Malgré les effets du Brexit (arrivée de cadres dirigeants, de traders et de banquiers d'affaires venus de la City), l'activité va ralentir (+5 % par an en moyenne à partir de 2019) en raison d'une remontée progressive des taux des crédits immobiliers », d'après les prévisions des experts de Xerfi. Ces derniers estiment d'ailleurs que ce tassement de l'activité ne devrait pas uniquement concerner l'immobilier de luxe .

### **Retour en grâce des résidences secondaires**

Les acteurs de ce marché haut de gamme ont également pu compter sur un récent regain d'intérêt pour les résidences secondaires grâce, notamment, au « retour d'une clientèle internationale dans le sud-est de la France » estime l'auteur de l'étude, Vincent Desruelles. L'effet conjoint d'un bond du nombre de transactions enregistrées et d'une hausse des prix sur l'ensemble du marché immobilier français explique donc la croissance impressionnante de ce marché de l'immobilier de prestige.

### **Une douzaine d'acteurs**

Vincent Desruelles note qu'actuellement, « une douzaine de réseaux sont spécialisés dans l'immobilier de luxe ». Les enseignes internationales comme Barnes, Sotheby's International Realty ou Coldwell Banker dominent le secteur, « très loin devant les généralistes comme Orpi ou Century 21 » précise l'auteur de l'étude. D'autres grands noms tels que Daniel Féau, Michael Zingraf ou Emile Garcin sont également bien présents sur ce marché de l'immobilier de prestige.

### **Concurrence accrue sur les locations saisonnières**

Et « si l'intensité concurrentielle reste modérée sur le front des transactions, elle est franchement montée d'un cran en matière de locations saisonnières haut de gamme » relève Xerfi. En effet, entre Airbnb qui se lance sur ce secteur et les nouvelles plateformes de mises en relation spécialisées dans le luxe comme Le Collectionist ou Onefinestay (en partie détenue par AccorHotels), les positions établies par les acteurs traditionnels risquent d'être bousculées dans les années à venir.

*Source : Lesecho.fr*

- **30/08/2018 - Les permis de construire des logements neufs en forte baisse depuis 3 mois : -12,1 %**

D'après les derniers chiffres du Ministère de la Cohésion des Territoires, les permis de construire sont en forte baisse. Au cours de ces trois mois, ils se sont élevés à 119 900, soit un recul de 12,1% par rapport à la même période de 2017.

### **Permis de construire : un chiffre en baisse de 12,1 % en trois mois**

Rien ne va plus du côté de la construction des logements neufs. Après deux années de progression régulière, le marché semble donner **des signes d'essoufflement** : les permis

de construire des logements neufs ont fortement creusé leur recul en France de mai à juillet, tandis que les mises en chantier restaient orientées à la baisse. Ainsi, au cours de ces trois mois, les permis de construire se sont ainsi élevés à 119 900 unités, soit un recul de 12,1 % par rapport à la même période de 2017. Le nombre de mises en chantier a, lui, baissé de 4,9 % (102 700 unités dénombrés). En ce qui les concerne, les mises en chantier conservent donc un rythme de baisse continu depuis plusieurs mois.

### **Logements individuels, logements collectifs : tous concernés**

Qu'il s'agisse de logements individuels ou de logements collectifs, nul ne semble échapper à la baisse. En effet, les permis de construire accentuent leur recul dans les logements individuels comme dans les logements collectifs (respectivement **-14,9 % et -14,4 %**). Du côté des mises en chantier, la baisse se creuse aussi avec -7,1 % pour les logements individuels et -3,2 % pour les logements collectifs. À noter aussi que sur le seul mois de juillet, le taux d'annulation de permis de construire des logements individuels baisse par rapport à juin (10,8%) et s'inscrit à un niveau inférieur à sa moyenne des dix dernières années. Dans le collectif, il baisse aussi (24,4 %) par rapport au mois précédent mais reste nettement supérieur à la moyenne sur dix ans.

Source : [selogerneuf.com](http://selogerneuf.com)

### **• 29/08/2018 - Après un mois de juillet "calamiteux", le marché du logement neuf inquiète**

Les mises en chantier et les délivrances de permis de construire ne cessent de reculer depuis le début de l'année.

Le marché français du logement neuf, qui marquait déjà le pas depuis le début 2018 après deux ans de progression régulière, a commencé le second semestre par un brusque déclin, selon des statistiques publiées mercredi. "Le mois de juillet est calamiteux: cette fois le logement plonge", a estimé auprès de l'AFP Jacques Chanut, président de la Fédération française du bâtiment (FFB), principale fédération du secteur.

Les permis de construire de logements, indicateur avancé du marché, ont fortement creusé leur recul en France de mai à juillet, selon des chiffres publiés mercredi par le ministère de la Cohésion des Territoires.

Au cours de ces trois mois, ils se sont élevés à 119.900, soit un recul de 12,1% par rapport à la même période de 2017, selon les chiffres du ministère. C'est une dégradation très marquée et concentrée sur le mois dernier: d'avril à juin, ils n'avaient baissé que de 4,3%.

En ce qui concerne les mises en chantier, qui témoignent du niveau effectif de la construction de logements, leur baisse conserve le rythme observé depuis plusieurs mois: elles reculent de 4,9% à 102.700. Un mois plus tôt, le ministère avait annoncé un déclin de 4% entre avril et juin.

### **Sous la barre des 400.000 mises en chantier**

En conséquence, les permis de construire, dont le recul s'accélère dans les logements individuels comme collectifs, s'inscrivent maintenant en nette baisse (-4,5%) sur l'ensemble de l'année écoulée à fin juillet, par rapport à la même époque un an plus tôt. Les mises en chantier restent en hausse (+3,4%). "La situation devient préoccupante", insiste M. Chanut, estimant que le nombre de mises en chantier était en route pour repasser sous la barre des 400.000 cette année, après l'avoir nettement franchi en 2017. Ce recul doit néanmoins être mis au regard d'une progression régulière du marché, celui-ci ayant atteint un pic au tournant de la fin d'année dernière.

Dans ce contexte, le gouvernement mise surtout sur la relance de l'offre dans le cadre de son projet de loi sur le logement, dit Elan, qui doit être définitivement adopté par les parlementaires en septembre. L'exécutif promet de "construire plus, mieux et moins cher" à l'aide notamment d'un allègement de certaines normes et de mesures destinées à limiter les recours contre les permis de construire.

Source : [LaVielmmo.com](http://LaVielmmo.com)



- **29/08/2018 - La construction de logements en berne**

**Alors que le gouvernement s'efforce de déréguler le secteur pour construire « mieux et moins cher », le nombre de permis de construire baisse de mois en mois.**

Est-ce parce que l'immobilier est constamment dans la ligne de mire du gouvernement ? En tout cas, la santé florissante du secteur s'étiole depuis le début de l'année. La production de logements neufs baisse, comme le montrent les chiffres transmis mois après mois par le ministère de la Cohésion des Territoires. Le dernier trimestre est même inquiétant, puisque le nombre de permis de construire accordés à des promoteurs ou à des constructeurs de maisons individuelles a diminué de 12,1 % entre mai et juillet par rapport à la même période il y a un an.

**Presque tous les indicateurs en baisse**

La chute est moins spectaculaire sur l'ensemble de l'année, mais atteint tout de même 4,5 %. La baisse des autorisations de construire qui concerne surtout les maisons individuelles est entamée depuis août 2017 ; celle des mises en chantier depuis janvier, avec une chute de 7,7 % au premier trimestre par rapport aux trois mois précédents et à nouveau de 1,3 % au deuxième trimestre.

Sans mises en chantier, pas de programme à commercialiser... Logiquement, les mises en vente de nouveaux immeubles ont également baissé de 12,4 % au deuxième trimestre. Celles des maisons individuelles ont perdu 17 % par rapport au printemps 2017. La demande est là pourtant et malgré la hausse des prix, de 2,7 % pour les appartements, de 3,2 % pour les maisons, les ventes sont encore en hausse de 0,7 %.

Comment expliquer ces résultats ? La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) les nuance en soulignant, « *que tous les marchés n'ont pas la même dynamique, et qu'ils varient d'une région à l'autre. Les mises en chantier ont ainsi progressé de 7,2 % en Ile-de-France au cours des douze derniers mois, alors qu'ils baissaient de 7,6 % en Nouvelle Aquitaine* », détaille Alexandra François-Cuxac, sa présidente.

**Inflation législative et attentisme**

Ils vont en tout cas en sens inverse de la politique menée par le gouvernement qui vise à « *construire plus, mieux et moins cher* ». Et rate pour l'instant deux de ses objectifs. Depuis son arrivée à l'Elysée, Emmanuel Macron n'a eu de cesse de fustiger le secteur de l'immobilier jugé plus coûteux que productif : en transformant l'ISF en un impôt sur la fortune immobilière, en critiquant le coût des aides au logement et en rabotant les APL pour tous les locataires qui en bénéficiaient ; en supprimant l'APL « accession » qui permettait à quelque 50.000 ménages d'acheter leur résidence principale, en diminuant les capacités d'autofinancement des HLM... « *Nos anticipations sur l'évolution de la demande sont moins favorables qu'il y a quelques mois, poursuit Alexandra François-Cuxac. Les futurs acquéreurs se posent des questions notamment sur le prélèvement à la source, la réforme des retraites et la baisse des aides publiques...* ».

La loi Elan (pour une évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), qui devrait être définitivement votée en septembre, a vocation à simplifier le cadre réglementaire de la construction de logements. La loi pour un Etat au service d'une société de confiance, promulguée cet été, promet de modifier sensiblement le code de la construction « *en en arrachant une page sur 5* », a promis le secrétaire d'Etat à la Cohésion des territoires, Julien Denormandie. Ces textes ont pour l'instant provoqué plus d'attentisme que d'enthousiasme

Source : Les Echo.fr

- **28/08/2018 - Face aux prix immobiliers records, de plus en plus d'acheteurs jettent l'éponge**

L'euphorie est en train de retomber sur le marché de l'immobilier. Malgré les conditions de crédits, les acheteurs ont du mal à suivre la progression des prix.

La demande cale et ne suit plus l'envolée des prix. En juillet, le nombre de compromis de vente signés a encore reculé de 7% sur un an, selon les données du dernier baromètre

LPI-SeLoger publié ce mardi. Sur un trimestre (du mois de mai au mois de juillet), le repli atteint même 16,5% par rapport à la même période il y a un an. Dans les deux cas, il s'agit du plus fort ralentissement observé en glissement annuel depuis 2013.

Il faut néanmoins rappeler que les transactions avaient battu tous les records en 2017. Dans l'ancien, une chute de 15% par exemple des transactions sur l'ensemble de l'année nous ramènerait à environ 816.000 transactions, soit à peine en-dessous de 2016 et peu ou prou le niveau des années d'avant-crise.

Le ralentissement observé actuellement n'a donc rien d'alarmant... pour l'instant. Mais c'est un signal fort pour le marché. D'autant que le mouvement a tendance à s'amplifier mois après mois. "La demande est affaiblie, autant par la hausse des prix des logements qui a sensiblement dégradé la solvabilité des candidats à l'achat, que par la suppression des aides personnelles à l'accession qui pénalise particulièrement les primo-accédants", analyse dans un communiqué Michel Mouillart, professeur d'économie et porte-parole du baromètre LPI-SeLoger. Depuis le 1er janvier 2018, l'APL accession, destinée aux ménages modestes, est supprimée dans le neuf et limitée à certaines zones dans l'ancien.

### **Des conditions de crédits exceptionnelles**

Les Français ne parviennent plus à suivre. Ce n'est pas faute d'avoir des conditions de crédit exceptionnelles. Toutes durées confondues, les taux ont reculé à 1,43% en moyenne en juillet, selon les données de l'Observatoire Crédit Logement / CSA. Et les banques accordent des prêts sur des périodes de plus en plus longues. En moyenne, les Français empruntaient sur 222 mois en juillet, soit 18,5 ans. Nous sommes très proches des records de durée atteints fin 2007, juste avant la crise, où la moyenne culminait à 225 mois.

En dehors des ménages déjà propriétaires, il reste donc très peu de marges de manœuvre pour les primo-accédants. Les taux peuvent difficilement descendre plus bas et les durées moyennes sont déjà très élevées. D'ailleurs, les prix ont un peu reculé après un printemps dynamique. Au cours des trois derniers mois, le coût du mètre carré baisse dans la moitié des grandes villes. Si sur un an, les prix augmentent encore (+4% dans l'ancien en juillet), cette progression ne cesse de ralentir.

### **Une demande fragile dans certaines villes**

"Les vendeurs doivent réviser leurs ambitions ou risquer un accroissement des délais de vente, voire la perte des acheteurs", prévient Michel Mouillart. "Seules les tensions constatées sur quelques grandes agglomérations atténuent encore l'inflexion de la courbe des prix" à l'échelle de la France, précise-t-il.

Dans le détail, sur un an, les prix dans l'ancien continuent de progresser de 7,3% à Paris en juillet, 8,9% à Rennes, 10% à Lyon, 12% à Angers ou encore 13,6% à Bordeaux. Dans d'autres villes, la hausse est plus modérée, comme à Marseille (+0,7%), Dijon (+2,1%) ou Toulouse (+3,2%). En revanche, les prix sont en recul à Nice (-0,6%), Béziers (-1,1%) ou Dunkerque (-3,8%). "Les villes les moins chères, sous les 1700 €/m<sup>2</sup>, sont aussi celles où les prix reculent le plus souvent en réponse à une demande budgétairement fragile et fortement impactée par la suppression des aides personnelles", commente encore Michel Mouillart. Signe que la demande, en dehors des villes et des quartiers les plus prisés, s'essouffle

Source : *LaVielImmo.com*

## **• 23/08/2018 - Logement neuf : les mises en vente chutent au deuxième trimestre**

**Avec une baisse de 12,8% des mises en vente entre avril et juin 2018 et une hausse des réservations, l'encours de logements proposés à la vente diminue.**

Le « choc de l'offre » voulu par Emmanuel Macron semble encore loin. Le marché pourrait même être qualifié de tendu. Selon les derniers chiffres du ministère de la Cohésion des territoires sur la commercialisation de logements neufs, le nombre de mises

en ventes s'est rétracté au deuxième trimestre 2018 (-12,8% sur un an). Cette forte baisse s'observe à la fois sur le collectif (-12,4%) et l'individuel (-17,2%). Parallèlement, les réservations connaissent une embellie, avec 34 100 logements réservés entre avril et juin 2018 (soit +1,7% par rapport au deuxième trimestre 2017). Cette hausse est notamment portée par le collectif (+2,3%), alors que l'individuel se replie (-4,9%).

Conséquence de cette hausse de la demande et de la baisse de l'offre : l'encours de logements proposés à la vente de fin de trimestre diminue et s'établit à 110 100 unités (-1,1% sur un an). Le prix de vente moyen des logements neufs augmente également par rapport au deuxième trimestre 2017 : +2,7% pour le collectif et +3,2% pour les maisons individuelles.

### **Des réservations en berne pour l'individuel**

Dans le détail, les réservations d'appartements s'établissent à 31 500 unités. Cependant, ces résultats sont à mettre en perspective. En effet, si les deux pièces et les appartements de plus de trois pièces ont connu une nette progression (+5% et +6,6% respectivement), les petites surfaces (studios) sont en net repli (-9%). Sur la même période, les prix de vente progressent de 2,7%. Au deuxième trimestre, un appartement est vendu en moyenne à près de 4 050 euros le m<sup>2</sup>.

Du côté du marché des maisons individuelles, les réservations sont en recul (-4,9%, à 2 600 unités). Ce ralentissement est uniquement porté par les maisons de moins de quatre pièces (-30,1%), alors que les réservations pour les maisons de quatre pièces ou plus augmentent. Et loin d'échapper à l'augmentation des prix, une maison individuelle coûte en moyenne 264 000 euros au deuxième trimestre 2018, soit +3,2% sur un an.

*Source : Le Moniteur.fr*

### **• 16/08/2018 - Bonne santé du marché du prêt immobilier malgré la solvabilité dégradée des ménages**

Pour le deuxième trimestre 2018, la demande de prêts immobiliers reste soutenue. Toutefois, le contexte se tend pour les ménages désireux d'acheter un bien. En effet, les prix ont fortement augmenté dans la plupart des grandes villes, tandis que les aides publiques ont diminué depuis le début de l'année. Pénalisés par une solvabilité dégradée, les Français doivent allonger la durée de leur endettement et se contenter d'une surface moindre.

### **Hausse du coût des opérations immobilières**

C'est l'un des enseignements de l'Observatoire Crédit Logement/CSA pour le second trimestre 2018. Pourtant, le rythme de croissance de cet indicateur a baissé ces derniers mois : sur le 1er semestre, il n'est ainsi que de +1,7 %.

Cette hausse est due essentiellement au ralentissement de la hausse des revenus des ménages, nettement inférieurs au coût moyen des transactions immobilières, et au recul constant du niveau d'apport personnel, qui a baissé de 5,8 % en glissement annuel durant la première moitié de 2018.

### **Efforts des banques pour soutenir la demande**

Afin de permettre aux candidats à l'accession à la propriété de concrétiser leur projet et espérer atteindre leurs propres objectifs annuels, les banques assouplissent leurs conditions d'octroi et consentent des décotes supplémentaires sur des taux de prêt déjà très bas.

Après une période de stabilisation depuis 2015, leur part sur la population des emprunteurs a frôlé les 50 % au premier semestre 2018.

### **Réduction de la surface finançable**

Malgré les efforts des établissements prêteurs, la solvabilité de la majorité des potentiels acquéreurs s'est dégradée entre début avril et fin juin 2018. Cette détérioration est attribuée au prix élevé des biens combiné à la réduction des aides publiques (suppression de l'APL accession et recentrage du PTZ).

Dans 12 % des villes, la réduction de la surface finançable est moindre. Par exemple à Orléans, elle n'est que de 0,7 m<sup>2</sup>, à peine plus qu'à Metz ou Le Havre (-0,6 m<sup>2</sup>), ou à Marseille (-0,2 m<sup>2</sup>). En revanche, elle est beaucoup plus marquée dans 61 % des communes françaises. C'est le cas de Bordeaux, où les nouveaux propriétaires ont perdu 6,5 m<sup>2</sup>, tout comme les Parisiens et les Rémois (-5,2 m<sup>2</sup>).

Source : Meilleurtaux.com

- **16/08/2018 - Le Brexit profite au marché immobilier français**

La Grande-Bretagne se retire de l'Union européenne et c'est le marché immobilier en France qui s'en trouve gratifié. Comment est-ce possible ? De quelle façon cette décision politique influe-t-elle sur les achats de logements dans l'Hexagone ? Un début de réponse : les expatriés français venus s'installer au pays de Shakespeare y sont pour quelque chose.

### **Les Français au Royaume-Uni s'interrogent sur les conséquences éventuelles du Brexit**

S'ils sont partis en Angleterre en quête d'une vie meilleure, d'une opportunité professionnelle plus intéressante. Aujourd'hui, de nombreux Français, résidant de l'autre côté de la Manche, envisagent un retour au bercail.

Si bien que **le marché de l'immobilier repart de plus belle**, surtout à Paris. C'est ce que l'on a constaté en 2018 et la tendance n'est pas près de s'inverser en 2019, bien au contraire.

### **Mais ils ne vont pas débarquer d'un coup**

Les Français partis pour travailler en Angleterre ne vont pas tous revenir du jour au lendemain. Selon les experts, il va y avoir trois phases.

D'abord, ils vont prospecter, s'informer sur les prix, que ce soit pour la vente ou la location. Cette année, on devrait voir un grand nombre d'offres d'achat (la deuxième phase), mais il s'agira surtout de l'achat d'une résidence secondaire.

La troisième phase sera enclenchée si les Français de l'étranger jugent que le Brexit dessert effectivement leurs intérêts.

Ceci devrait arriver d'ici l'année prochaine et l'immobilier de luxe devrait enregistrer beaucoup d'offres d'achat. La majorité des Français travaillant à Londres ou ailleurs en Grande-Bretagne ont, le plus souvent, une situation financière confortable et leur capacité d'emprunt est élevée.

### **C'est l'offre qui risque de ne pas pouvoir suivre**

Face à cette demande grandissante, c'est l'offre qui risque de manquer.

**Les appartements familiaux sont devenus des denrées tellement rares** que, de façon inévitable, les prix ont flambé.

Si les Français locaux grincent des dents face à cette inflation, ceux venus de l'étranger ne semblent pas effrayés et sont même prêts à dépenser plus pour habiter dans les quartiers les plus prisés.

Source : Meilleurtaux.com

- **15/08/2018 - Les tensions entre la France et les États-Unis pourraient impacter le secteur de l'immobilier**

De nombreux spécialistes prévoient une remontée des taux d'intérêt au cours du second semestre 2018. Les causes avancées par ceux qui font cette prédiction sont l'augmentation des tensions entre l'Europe et les États-Unis, notamment en matière de commerce, les désaccords politiques internes et un taux de croissance qui demeure faible. Les répercussions de ces processus peuvent être importantes.

### **Certains spécialistes envisagent une baisse d'activité dans l'immobilier**

Malgré des conditions toujours favorables avec un taux d'emprunt immobilier moyen encore en dessous des 2 % et les banques qui ont assoupli les plafonds d'éligibilité des

dossiers de crédit, certains spécialistes prévoient une baisse du nombre de transactions au cours du deuxième semestre.

Ceci est entre autres lié à la flambée des prix du secteur et à la fonte des aides gouvernementales depuis le 1er janvier 2018. Si l'activité immobilière venait à régresser, l'une des conséquences directes serait la baisse du prix des logements, car lorsque la demande s'étiole, l'offre est obligée de s'adapter.

De plus, si les taux venaient à remonter, le nombre d'acheteurs potentiels se réduirait encore plus et cela accélérerait le processus.

### **Des conditions internationales qui pourraient impacter l'immobilier**

Depuis l'arrivée au pouvoir de Donald Trump, les relations internationales ont un peu été chamboulées. Le président américain a développé une politique protectionniste, notamment vis-à-vis de la Chine en décidant de taxer de manière importante toutes les importations en provenance de ce pays.

Cette orientation risque d'avoir de nombreuses retombées au niveau du commerce international qui soutient l'économie mondiale.

En effet, cela va nécessairement entraîner une hausse des prix des biens de consommation et donc une baisse du pouvoir d'achat, surtout parmi les personnes les plus modestes. Si l'économie ralentit, l'inflation apparaît et généralement, les taux remontent.

De plus, la Banque Centrale Européenne vient d'annoncer qu'elle allait mettre un terme à sa politique monétaire non conventionnelle d'ici la fin de l'année.

*Source : Meilleurtaux.com*

### **• 13/08/2018 - Les nouveaux projets dans le bâtiment sont en baisse cette année**

2017 a été une année fructueuse pour le secteur du bâtiment, mais depuis le 1er janvier, la construction de logements neufs commence à s'essouffler. D'après les chiffres fournis par les autorités compétentes, le nombre de permis de construire délivrés et celui des débuts de chantier sont en recul. Et cette tendance devrait se poursuivre, selon toujours ces experts.

#### **La construction de nouveaux logements diminue**

Malgré une demande encore assez soutenue, surtout de la part des acquéreurs qui prévoient d'investir en locatif, les projets de construction de logement sont en perte de vitesse et cela concerne tous les types d'habitations, individuelles ou collectives. Ainsi, les mises en chantier ont reculé de -6,4 % depuis le début d'année par rapport à la même période en 2017, ce qui est assez significatif.

**Le nombre de permis de construire est lui aussi en baisse.** Ils ont diminué de -0,6 % au cours du deuxième trimestre, ce qui ne s'était pas vu depuis longtemps. Dans ce cas, ce sont les habitations individuelles qui sont les plus touchées.

#### **La conjoncture n'est plus aussi favorable**

Ceci a été d'autant plus renforcé par la flambée des prix des logements qui a été généralisée sur l'ensemble du territoire. De nombreuses personnes ont alors décidé de reporter leur projet.

Le fait que les banques aient assoupli les conditions d'emprunt et maintenu des taux d'intérêt bas ne suffit plus à combler la perte entraînée par les paramètres précédents.

De plus, les spécialistes prévoient une remontée de ces taux d'ici le mois de décembre, ce qui va encore affecter la population et réduire ses possibilités d'acquisition d'une habitation. Le marché de l'immobilier risque donc de voir son activité baisser pendant quelque temps.

*Source : Meilleurtaux.com*

- **10/08/2018 - L'immobilier n'a jamais été aussi rentable... pour le fisc**

**Les dépenses publiques en faveur du logement se stabilisent depuis plusieurs années mais les prélèvements explosent.**

Les dépenses publiques consacrées au logement coûtent extrêmement cher aux contribuables. Le refrain est bien connu. Rendez-vous compte, en 2017, ce sont près de 41,9 milliards d'euros de deniers publics qui ont été consacrés à cette cause nationale. L'équivalent du budget alloué aux missions de Défense pour la même année : 40,6 milliards d'euros en 2017, selon les données compilées par la direction du Budget.

D'ailleurs, le rapport CAP 22, qui a fuité cet été et qui regroupe un catalogue de mesures censées permettre de faire des économies budgétaires d'ici à 2022, ne dit pas autre chose. Ce rapport, dont on ne sait si ses propositions seront reprises ou non par le gouvernement, proposait plusieurs pistes chocs pour réduire la facture comme la suppression à terme du dispositif Pinel et du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP).

### **Des prélèvements qui ont explosé**

Sauf que Bercy et l'exécutif en général ont tendance à oublier que le logement rapporte aussi de l'argent à l'Etat. Beaucoup d'argent même. Le ministère de la Transition écologique a ainsi publié le 31 juillet dernier l'édition 2017 du Compte du logement. Et là surprise, les différents prélèvements sur le logement (TVA, taxe foncière, droits de mutation, etc.) permettent de récolter pas moins de 74,4 milliards d'euros. Résultat : une fois les dépenses de logement retranchées, le surplus pour l'Etat est de 32,5 milliards d'euros en 2017. C'est tout simplement du jamais-vu. Ces recettes nettes ont été multipliées par trois depuis 2000. Car alors que les dépenses sont plutôt stables depuis 2010, les prélèvements explosent.

Et encore, ces données sont loin d'être complètes. Par exemple, la partie immobilière de l'impôt sur la fortune (ISF), transformé depuis le 1er janvier en impôt sur la fortune immobilière (IFI), n'est pas prise en compte. Pas plus que la taxe d'habitation ou les droits de succession sur l'immobilier... Pierre-François Gouiffès, maître de conférences à Science Po, avait refait les calculs dans son livre "Le logement en France" publié en 2017. Il arrivait ainsi à 88,6 milliards d'euros de recettes publiques totales en 2014, soit bien plus que les 64 milliards d'euros recensés dans les Comptes du logement.

"Le logement est une machine qui sert à remplir les caisses de l'Etat pour financer autre chose que le logement. Ce qui n'est pas mauvais en soi. C'est un choix", résume Pierre-François Gouiffès. "Si les politiques en faveur du logement coûtent effectivement autour de 2% du PIB, les prélèvements pèsent un peu plus de 4% du PIB", détaille-t-il. Un élément qui semble souvent oublié à l'automne lorsque les députés préparent la loi de finances et cherchent de l'argent pour boucler le budget de l'Etat.

*Source : LaVielmmo.com*

- **10/08/2018 - Les prix des biens immobiliers commencent à baisser**

**D'après la récente enquête menée par l'Observatoire des ventes de logement LPI-SeLoger, il ressort que les prix des biens immobiliers commencent à baisser dans de nombreuses agglomérations, surtout celles de 100 000 habitants, mais également dans certaines grandes métropoles. Après une longue période très dynamique, le marché de l'immobilier semble un peu s'essouffler.**

### **La baisse d'activité dans l'immobilier se fait sentir**

Les évolutions législatives du début d'année, comme la possibilité de renégocier son prêt immobilier, ont permis à de nombreux ménages de réaliser des économies substantielles.

Cela a donc entraîné une baisse de la demande, dont on commence à voir les résultats. En effet, les conditions d'emprunt qui sont toujours favorables ne suffisent plus à combler ce phénomène et lorsque l'offre est plus importante que la demande, les prix fléchissent inexorablement.

C'est ce que nous sommes en train d'observer actuellement même si à Paris, Bordeaux ou Lyon, les tarifs continuent d'augmenter.

Le nombre de transactions diminue et les marges de négociation augmentent

Ainsi, l'ancien, le neuf, les appartements ou les maisons pâtissent de ces évolutions.

Cependant, cela donne plus de possibilités de négociation aux futurs acquéreurs. Les vendeurs ont de plus en plus de mal à trouver des acheteurs, ce qui provoque une diminution des prix, mais également des marges de négociation plus importantes.

En effet, de nombreux propriétaires sont prêts à faire des efforts pour que les délais de vente ne s'allongent pas trop. Si les taux d'emprunt et les conditions des banques venaient à se durcir, cela pourrait entraîner un effondrement du marché, ce que redoutent certains professionnels.

Source : Meilleurtaux.com

## • 09/08/2018- Le secteur français de l'investissement immobilier se porte bien

Le marché de l'investissement immobilier avait enregistré un certain recul avec le ralentissement du marché des crédits immobiliers. Cependant, selon les résultats du dernier baromètre de l'institut MSCI et Crédit Foncier Immobilier, il reste plutôt stable. Toutes catégories d'investissement confondues, MSCI prévoit un volume global de plus de 24 milliards d'euros pour l'année prochaine, et un secteur toujours dynamique.

### Des taux bas qui profitent aux investisseurs

Le premier facteur qui favorise l'investissement immobilier au cours de ces derniers mois est sans nul doute **les taux très bas appliqués par les banques** pour un crédit destiné à l'achat ou à la construction d'un bien (maison, immeuble, terrain, appartement).

De plus, les acheteurs peuvent facilement prévoir les coûts de leur emprunt grâce à la **simulation de prêt immobilier** proposée par les sites des banques et ceux des courtiers en crédits.

Malgré la remontée des prix, qui a été fulgurante dans certaines zones tendues, ces taux encouragent ceux qui souhaitent faire un placement dans la pierre.

Selon un spécialiste du courtage immobilier, les taux oscillent actuellement entre 1,40 % et 1,65 % pour un prêt entre 15 et 20 ans. Pour les durées plus courtes, comme sur 7 ans, **il est possible d'obtenir un emprunt à un 1 %.**

### Le volume d'investissement reste stable

Malgré un marché qui reste dynamique, selon le baromètre MSCI, **un léger recul (de -0,4 %) du montant global des investissements immobiliers** a été enregistré entre 2017 et 2018.

Important Il est probable que cette baisse se poursuive jusqu'à l'année prochaine, mais sans toutefois entamer de manière remarquable la santé du secteur.

Cette dernière est notamment soutenue par la **reprise d'activités des investisseurs publics** comme OPCI (organismes de placement collectif en immobilier), les SPCI (sociétés civiles de placement immobilier), les assureurs ainsi que les sociétés de gestion de fonds non cotés.

L'étude réalisée par l'institut MSCI et le Crédit Foncier Immobilier rapporte par ailleurs que « *l'achat de bureaux est privilégié par les investisseurs* ». 72 % d'entre eux ont opté pour un placement dans ce type de biens immobiliers. L'investissement dans le logement connaît également **une croissance notable de +4 %.**

Source : Meilleurtaux.com

- **29/08/2018 - USA/Immobilier : Repli des promesses de vente en juillet, faute d'offre**

**WASHINGTON/NEW YORK, 28 août (Reuters) - Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:**

**\* REPLI DES PROMESSES DE VENTE, CONTRAINTES SUR L'OFFRE**

29 août - Les promesses de ventes de logements anciens ont baissé en juillet, confirmant la tendance générale des derniers mois qui reflète une pénurie de biens à vendre sur le marché.

L'indice calculé par la Fédération nationale des agents immobiliers (NAR) s'est établi à 106,2, soit un repli de 0,7% par rapport à juin. Les économistes interrogés par Reuters prévoient en moyenne un gain de 0,3%.

Les promesses sont considérées comme un indicateur de l'évolution à venir du marché immobilier aux Etats-Unis puisqu'elles sont censées se transformer en ventes effectives un ou deux mois plus tard.

Sur un an, elles se sont contractées de 2,3% en juillet, leur septième mois consécutif de baisse.

"Plusieurs années d'offre inadéquate couplée à la forte croissance du marché du travail ont fini par faire monter les prix au point de devenir hors de portée pour un nombre croissant d'acheteurs potentiels", a expliqué Lawrence Yun, chef économiste de la NAR.

**\* LES PRIX IMMOBILIERS EN HAUSSE DE 6,3% EN JUIN**

28 août - La hausse des prix immobiliers dans les 20 principales métropoles des Etats-Unis a légèrement ralenti en juin, pour s'établir à 6,3% sur un an, contre 6,5% le mois précédent, montrent mardi les résultats de l'enquête mensuelle S&P CoreLogic Case-Shiller.

Les économistes s'attendaient pour le mois de juin à une croissance annuelle identique à celle du mois de mai.

Sur une base mensuelle et en données corrigées des variations saisonnières (CVS), les prix immobiliers dans les 20 grandes métropoles suivies par Case-Shiller ont augmenté de 0,1% en juin, soit un dixième de point de moins qu'en mai et que le consensus des économistes.

**\* BAISSÉ DE 1,7% DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS EN JUILLET**

23 août - Les ventes de logements neufs ont baissé contrairement aux attentes en juillet, à un creux de neuf mois, derniers signes en date du ralentissement du marché immobilier.

Elles ont diminué de 1,7% au rythme annualisé de 627.000 unités, montrent les données publiées jeudi par le département américain du Commerce, leur plus faible niveau depuis octobre 2017. Le rythme des ventes du mois de juin, estimé dans un premier temps à 631.000, a été révisé en hausse à 638.000.

Les économistes interrogés par Reuters s'attendaient à ce que les ventes de logements neufs, qui représentent près de 10% du marché immobilier résidentiel aux Etats-Unis, augmentent au rythme de 645.000 unités le mois dernier.

La statistique des ventes de logements neufs a tendance à être volatile en rythme mensuel. Elles ont progressé de 12,8% au mois de juillet par rapport à la même période de l'an dernier.

Le marché immobilier souffre de la hausse des coûts des matériaux et des pénuries de terrains et de main d'oeuvre, qui pèsent sur l'offre de maisons à vendre et maintiennent les prix à un haut niveau.



Les ventes de l'immobilier neuf dans le sud, qui représentent la majeure partie des transactions, ont diminué de 3,3% en juillet. Elles ont augmenté de 10,9% dans l'ouest et de 9,9% dans le Midwest. Elles ont en revanche chuté de 52,3% dans le nord-est, à leur plus bas niveau depuis septembre 2015.

Le prix médian des logements neufs a augmenté de 6,0% de juin à juillet, à 328.700 dollars (284.355 euros).

#### **\* LES REVENTES DE LOGEMENTS EN BAISSÉ DE 0,7% EN JUILLET**

22 août - Les reventes de logements ont baissé en juillet pour un quatrième mois consécutif aux Etats-Unis, la pénurie de biens sur le marché contribuant à faire grimper les prix et probablement à éloigner certains acquéreurs potentiels.

Elles ont baissé de 0,7% le mois dernier au rythme annualisé de 5,34 millions d'unités, a annoncé mercredi la fédération nationale des agents immobiliers (NAR). Elles enregistrent ainsi leur plus longue série de replis mensuels depuis 2013.

Les économistes interrogés par Reuters attendaient au contraire une progression de 0,6% au rythme annualisé de 5,40 millions d'unités.

Sur un an, les ventes dans l'immobilier ancien, qui représente 90% du marché résidentiel aux Etats-Unis, se sont contractées de 1,5% en juillet.

Il y avait 1,92 million de logements en vente le mois dernier aux Etats-Unis, comme en juillet 2017. C'est la première fois en trois ans que les stocks disponibles ne baissent pas sur un an, a souligné Lawrence Yun, chef économiste de la NAR.

Au rythme des ventes de juillet, il faudrait 4,3 mois pour écouler les stocks actuels.

Le prix médian des maisons a augmenté de 4,5% sur un an en juillet, à 269.000 dollars (232.000 euros).

#### **\* HAUSSE DE 0,9% DES MISES EN CHANTIER EN JUILLET**

16 août - Les mises en chantier de logements neufs ont rebondi moins que prévu en juillet, après être tombées à leur plus bas niveau en neuf mois en juin, donnant à penser que le marché immobilier devrait continuer de marquer le pas pour le reste de l'année sur fond de remontée des taux d'intérêt.

Les mises en chantier ont augmenté de 0,9% au rythme annualisé de 1,168 million d'unités, a annoncé jeudi le département du Commerce. Le chiffre du mois de juin a été révisé en baisse à 1,158 million, son niveau le plus bas depuis septembre 2017, au lieu de 1,173 million annoncé auparavant.

Le nombre de permis de construire délivrés le mois dernier a pour sa part progressé de 1,5% au rythme annualisé de 1,311 million d'unités, après trois mois de baisses consécutives.

Les économistes interrogés par Reuters s'attendaient à voir le rythme des mises en chantier augmenter à 1,260 million en juillet et celui des permis de construire remonter à 1,310 million.

Dans la construction résidentielle, principal segment du marché, les mises en chantier de logements individuels ont légèrement rebondi, de 0,9%, au rythme annualisé de 862.000 unités. Les chantiers de maisons individuelles ont perdu de leur dynamisme depuis le pic 948.000 atteint en novembre, qui constituait un record de plus de 10 ans.

Les permis pour les logements individuels ont progressé de 1,9% en juillet au rythme de 869.000 unités.

Les mises en chantier pour les immeubles ont gagné 0,7% à 306.000 unités en juillet, tandis que les permis dans cette catégorie ont affiché une croissance de 0,7% au rythme de 442.000 unités.

### **\* L'INDICE DE LA NAHB EN LÉGER REcul ET CONFORME AU CONSENSUS**

15 août - L'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier s'est modérément tassé en août, comme prévu, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée mercredi.

L'indice s'est établi ce mois-ci à 67 contre 68 en juillet et en juin et est conforme aux attentes des économistes interrogés par Reuters.

Le sous-indice mesurant l'opinion des professionnels interrogés sur les ventes de logements individuels a également fléchi modérément, à 73 contre 74 en juillet et en juin, et il en est de même de celui mesurant leur opinion sur les ventes à un horizon de six mois, revenu à 72 contre 73 en juillet après 75 en juin.

### **\* LES DÉPENSES DE CONSTRUCTION EN FORTE BAISSÉ EN JUIN**

1er août - Les dépenses de construction ont fortement reculé en juin, avec des baisses tant dans le parc privé que dans le public, mais celles des mois précédents ont été revues en nette hausse.

Elles ont baissé de 1,1% à 1.317 milliards de dollars (1.127 milliards d'euros) en rythme annualisé en juin, leur plus fort recul en pourcentage depuis avril 2017, selon les chiffres publiés mercredi par le département du Commerce.

La hausse de mai a toutefois été révisée à +1,3% au lieu de +0,4% et celle d'avril à +1,7% au lieu de +0,9%. Les économistes interrogés par Reuters tablaient en moyenne sur une progression de 0,3% en juin.

Par rapport au mois de juin 2017, les dépenses de construction sont en hausse de 6,1%.

Les dépenses dans les projets privés résidentiels ont diminué de 0,5% après une hausse de 1,3% en mai. Celles dans les structures non résidentielles, comme les puits de pétrole, ont baissé de 0,3% après une hausse de 0,2% le mois précédent.

Les dépenses de construction privées ont baissé de 0,4% globalement en juin après une progression de 0,9% en mai.

Dans le public, les dépenses de construction ont chuté de 3,5%, leur plus forte baisse depuis mars 2013, après un bond de 3,0% en mai. Les dépenses de l'Etat fédéral ont baissé de 3,1%, après une hausse de 0,9% le mois précédent.

Source : boursorama.com

### **• 24/08/2018 - Le marché immobilier américain retrouve ses sommets d'avant-crise**

**Dans la plupart des villes américaines, les prix ont renoué avec leur niveau de 2006-2007. Des opportunités existent pour les investisseurs en quête d'une forte rentabilité locale. (1/3)**

« Aux Etats-Unis, le marché immobilier est reparti partout. Le prix de plus de la moitié des logements dépasse désormais leur niveau d'avant-crise », affirme Yoann Dorat, fondateur d'Elipsis realty, une société qui accompagne des investisseurs français aux Etats-Unis. La crise immobilière provoquée par les subprimes, ces crédits immobiliers douteux accordés aux ménages pauvres pour qu'ils accèdent à la propriété, est bel et bien terminée aux Etats-Unis.

### **Le redressement du marché immobilier s'explique surtout par la vigueur du marché de l'emploi**

Dans vingt et une des trente-cinq premières villes américaines, les prix atteignent un sommet historique, révèle une étude du site immobilier Zillow. Et dans sept grandes villes (Dallas, Seattle, Denver, San Antonio, San Jose, Austin et Portland), le prix de plus de 95 % des logements est au-dessus du pic de 2006-2007. Depuis un an, le prix moyen d'une habitation aux Etats-Unis a progressé de 8,3 %, à 217 300 dollars (188 000 euros), ce qui le situe à 8,4 % au-dessus du précédent sommet. Attention, certaines villes restent sinistrées :

à Las Vegas, par exemple, moins de 1 % des logements ont retrouvé leur valeur d'avant-crise.

Si les taux d'intérêt ont commencé leur remontée aux Etats-Unis, ils demeurent à un niveau favorable : un profil moyen peut emprunter à 4,5 % sur trente ans. « Pour l'instant, la lente remontée des taux n'a pas d'impact sur le marché immobilier », déclare Victor Pagès, fondateur d'Altitude International Realty. Un autre moteur de la hausse est la diminution du stock de logements à vendre, qui s'est contracté de 4,8 % l'an passé. Mais c'est surtout la vigueur du marché de l'emploi qui explique le rebond de l'immobilier. En mai, le taux de chômage américain est passé sous la barre des 4 % de la population active.

Or, aux Etats-Unis, il existe un lien étroit entre le marché du travail et celui de l'immobilier. Selon le Bureau des statistiques du travail, un citoyen américain change d'emploi en moyenne tous les quatre ans. D'après une étude réalisée par l'Association nationale des agents immobiliers compilant des données du site LinkedIn, Denver est la ville américaine qui a connu l'afflux de travailleurs le plus important au cours des douze derniers mois : 706 000 personnes en quête d'un emploi s'y seraient installées. Parallèlement, le prix moyen d'une maison à Denver a bondi de 11,5 % au cours de cette période, à 441 500 dollars (382 000 euros). Dans la capitale du Colorado, la valeur médiane d'un logement atteint 397 700 dollars, soit 65 % au dessus de son pic de 2006-2007, et 99 % des logements valent plus cher qu'au moment de la bulle immobilière !

### **Si les taux restent accessibles, beaucoup d'américains sont dans l'impossibilité d'emprunter, raison pour laquelle la demande locative reste forte**

New York, San Francisco ou Miami – les villes préférées des Français aux Etats-Unis – paraissent désormais trop chères pour permettre à un investisseur d'obtenir une rentabilité locative attractive. « Au mieux, on peut espérer un rendement brut de 5 % dans ces villes », estime François Gagnon, président du réseau ERA en Europe. « A New York, par exemple, il est difficile d'avoir mieux qu'un grand studio si votre budget est compris entre 500 000 et un million de dollars, soit entre 431 000 et 862 000 euros. Pour un deux-pièces, il faut compter plus d'un million de dollars, et vous ne serez pas à Manhattan ! », confie M. Pagès.

En revanche, à l'image de Denver, d'autres villes moins connues restent accessibles et nettement plus rentables comme Nashville (Tennessee), Oklahoma City (Oklahoma), Atlanta (Géorgie), San Antonio, Dallas, Houston et Austin (Texas) ou San Diego (Californie). Ces villes sont d'autant plus intéressantes que les loyers ont beaucoup moins augmenté que les prix à l'achat : il est donc crucial de ne pas acheter trop cher pour obtenir une rentabilité locative satisfaisante. « A Dallas, une très grande maison en parfait état se vend entre 180 000 à 250 000 dollars et rapporte entre 5 % et 6 % de rendement annuel », affirme M. Pagès.

Les loyers, qui n'ont augmenté que de 1,3 % en valeur médiane au cours des 12 derniers mois, devraient continuer leur rattrapage, car la demande locative est forte aux Etats-Unis. Si les taux restent accessibles et si la crise des subprimes est terminée, beaucoup d'Américains sont dans l'impossibilité d'emprunter. Les propriétaires dont le bien a été saisi par une banque ne peuvent pas solliciter un nouveau crédit avant une période minimum de sept ans. De même, la plupart de ceux qui ont souscrit un crédit étudiant pour financer leurs études ne peuvent pas acheter un logement avant d'avoir fini de rembourser leur emprunt.

### **« Deux fois plus rentable »**

Même constat pour ceux qui sont tombés dans le piège du crédit revolving des cartes de crédit, une mésaventure fréquente outre-Atlantique. Ce qui explique que l'âge moyen des primo-accédants aux Etats-Unis dépasse désormais les 35 ans. Pour ceux qui envisagent d'acheter prochainement un bien pour le louer, cette situation est favorable, car il faudra de nombreuses années à ces locataires pour devenir propriétaires. « Pour un Français, acheter aux Etats-Unis est particulièrement intéressant car la convention fiscale franco-américaine a été rédigée pour éviter une double imposition des revenus fonciers. Ce qui signifie qu'un loyer déjà taxé outre-Atlantique ne peut pas l'être en France, ou à

la marge. Comme il est possible de déduire de nombreuses charges et d'amortir le bien, mes clients ne paient pas plus de 10 % à 12 % d'impôts sur les loyers qu'ils perçoivent. Un investissement locatif est deux fois plus rentable aux États-Unis ! », insiste M. Pagès.

Quel conseil donner à ceux qui envisagent d'investir aux États-Unis ? Il faut avoir en tête qu'un propriétaire peut faire expulser un locataire indélicat en moins d'un mois, mais qu'il doit, en revanche, remettre le bien en parfait état entre deux occupants, ce qui a un coût. Autre spécificité américaine, les associations de propriétaires – l'équivalent de nos syndicats de copropriété – peuvent fixer des règles contraignantes. « Par exemple, pour éviter les nuisances, elles peuvent interdire la location de courte durée, voire même la visite d'enfants ou de jeunes adultes, le cas est fréquent en Floride », déclare M. Gagnon. Dans beaucoup d'immeubles, il n'est possible de louer un appartement qu'une seule fois tous les douze mois. L'acheteur étranger a donc intérêt à lire attentivement le règlement intérieur de la copropriété avant de s'engager.

Source : Le Monde.fr

### • **23/08/2018 - Les ventes de maisons aux États-Unis reculent encore**

Les ventes de maisons existantes aux États-Unis ont chuté pour un quatrième mois consécutif, ayant reculé de 0,7 % en juillet pour atteindre leur niveau le plus bas depuis plus de deux ans, le marché immobilier montrant des signes de ralentissement.

L'Association nationale des agents immobiliers a déclaré mercredi que les maisons se sont vendues le mois dernier à un rythme annuel désaisonnalisé de 5,34 millions. Les ventes de maisons ont diminué de 1,5 % au cours des 12 derniers mois.

Le marché du logement aux États-Unis est touché par un écart de richesse croissant, alors que le nombre de logements à bas prix disponibles demeure faible.

Les ventes de maisons unifamiliales d'une valeur supérieure à 500 000 \$ ont bondi au cours de la dernière année et incluent une hausse de 16,2 % des ventes de maisons évaluées à plus d'un million de dollars. Mais les maisons évaluées entre 100 000 et 250 000 \$ — un prix que la classe moyenne peut se permettre — ont à peine bougé, tandis que les ventes de maisons de moins de 100 000 \$ ont chuté de 10,6 % comparativement à l'année précédente.

Les ventes de maisons existantes ont diminué dans le Nord-Est, le Midwest et le Sud le mois dernier, mais elles ont progressé dans l'Ouest, où les résidences sont généralement plus coûteuses.

Les quantités de logements existants se sont stabilisées en juillet, à 1,92 million, ce qui n'a pas changé par rapport à l'année précédente. Avant le mois dernier, les inscriptions sur le marché avaient diminué sur une base annuelle au cours des trois années précédentes.

Les acheteurs doivent composer avec des taux hypothécaires plus élevés qu'il y a un an et une croissance des prix des logements qui dépasse constamment les gains salariaux moyens.

Le prix de vente médian en juillet a augmenté de 4,5 % par rapport à l'an dernier, pour s'établir à 269 600 \$.

Source : Ledevour.com

- **31/08/2018 - Les prix des logements au Royaume-Uni enregistrent la plus forte baisse mensuelle en six ans**

**Selon Nationwide, la baisse mensuelle de 0,5% en août est la plus forte depuis juillet 2012.**

Les prix des logements au Royaume-Uni ont connu leur plus forte baisse mensuelle depuis six ans, dépassant de plus de 2 200 livres le prix habituel, selon Nationwide.

La valeur immobilière moyenne a diminué de 0,5% - ou 73 livres par jour - en août, soit la plus forte baisse mensuelle depuis juillet 2012, a déclaré la plus grande société britannique de construction. En juillet, les prix des logements ont augmenté de 0,7% en glissement mensuel.

La baisse a probablement été provoquée par la chute des prix à Londres, qui subit un ralentissement. Au début du mois, les données de l'Office for National Statistics ont montré que les prix dans la capitale avaient chuté à leur rythme annuel le plus rapide depuis le creux de la crise financière.

L'économiste en chef de Nationwide, Robert Gardner, a déclaré que malgré son rythme plus lent, la croissance annuelle des prix des logements est restée dans une fourchette assez étroite d'environ 2% à 3% au cours des 12 derniers mois. Cela laisse à penser que l'équilibre entre la demande et l'offre sur le marché a peu changé, at-il ajouté.

«À plus long terme, tout dépendra de l'évolution des conditions économiques, en particulier sur le marché du travail, mais aussi des taux d'intérêt», a déclaré M. Gardner.

Il a ajouté qu'une activité économique modérée et une pression sur les budgets des ménages continueraient probablement à exercer un "léger fléchissement" sur la croissance des prix des logements et l'activité du marché cette année, même si les coûts d'emprunt resteraient probablement faibles.

Howard Archer, le conseiller économique en chef d'EY Item Club, a déclaré que la baisse avait montré que les augmentations enregistrées au mois d'août étaient "une aube fausse pour les prix de l'immobilier".

Nous pensons que toute reprise significative du marché immobilier restera insaisissable au cours des prochains mois", a-t-il déclaré. "Les fondamentaux des acheteurs de maison vont probablement rester difficiles, et ils ne seront pas aidés par la hausse des taux d'intérêt de la Banque d'Angleterre."

Certains agents immobiliers ont déclaré que, même si les prix à Londres étaient peut-être dans le marasme, les perspectives dans certaines parties du nord de l'Angleterre étaient plus positives.

Sam Mitchell, le directeur général de l'agence immobilière Housesimple.com, a déclaré: «Entrez dans une agence immobilière à Liverpool ou à Manchester et ils vous diront quelque chose de complètement différent d'un agent de la capitale. Les propriétés volent par la porte, beaucoup à un prix proche de la demande, et il y a un réel appétit à acheter.

Cependant, il a déclaré que la situation était «beaucoup plus difficile» à Londres, avec de larges pans de la capitale encore inaccessibles pour les personnes à revenus moyens et faibles.

Jonathan Samuels, du prêteur immobilier Octane Capital, a déclaré qu'il y avait «une couverture d'incertitude» sur le marché.

"Alors que le marché de l'emploi reste fort, l'inflation obstinément élevée, la possibilité d'une nouvelle hausse des taux, les finances des ménages débordés et la possibilité croissante d'un Brexit sans transaction suscitent de sérieux doutes chez les acheteurs potentiels".

Un Brexit pas d'accord pourrait toucher les prix dans la capitale, en particulier au plus haut niveau, comme une masse".

**NB : texte traduit de l'anglais en français (UK house prices record biggest month-on-month fall in six years)**

Source: *Theguardian.com*

- **06/08/2018 - Le boom mondial de l'immobilier touche à sa fin de Londres à...**

Après une hausse quasi ininterrompue pendant des années dans les capitales mondiales, les prix de l'immobilier commencent à baisser. Même dans les endroits les plus connus pour leur parc immobilier, de Londres à Sydney et de Pékin à New York, des baisses de prix sont constatées, indique un rapport du Fonds Monétaire International (FMI).

Selon des experts, ce phénomène doit être attribué aux modifications des taxes destinées à amortir la demande et à des conditions d'octroi de prêt plus strictes. En outre, il faut remarquer que les différents marchés peuvent s'influencer.

"Etant donné que la classe de la population la plus fortunée a acquis des biens immobiliers dans le monde entier, une diminution de l'activité immobilière dans un pays déterminé peut être une menace pour d'autres endroits", explique l'agence de presse Bloomberg.

### **Déséquilibre**

À **Londres**, les tarifs ont commencé à baisser à cause des craintes liées aux conséquences du Brexit, du ralentissement de l'économie et de la hausse des prix. "Les volumes de vente sont en baisse et davantage de propriétés sont proposées à la vente à mesure que le sentiment évolue", expliquent les experts de l'immobilier.

"Depuis le pic de 2014, les propriétés situées dans les meilleurs quartiers de Londres ont chuté de près de 18%. Certains logements ont perdu jusqu'à un tiers de leur valeur. Parallèlement, les promoteurs ont commencé à construire un nombre record d'appartements coûteux, ce qui a créé une surabondance de penthouses de plusieurs millions de livres dans une ville qui souffre d'une pénurie chronique de logements abordables."

À Pékin également, les prix des logements sont cette année en baisse. "Le gouvernement a pris ces mesures pour contrer les prix exagérément élevés de l'immobilier", explique Bloomberg. "Les ventes sont donc gelées alors que les prix ont fortement baissé."

"Sur le marché national de l'immobilier, les autorités chinoises ont pris plus de 30 mesures restrictives. Par conséquent, les ventes sont tombées à leur plus bas niveau historique. Certains logements neufs sont proposés à des prix inférieurs à ceux d'immeubles existants."

"Il y a d'autres obstacles à venir - la ville veut augmenter l'offre de logements locatifs, de logements abordables et de propriétés subventionnées par le gouvernement, incitant certains acheteurs potentiels à reporter leurs achats."

### **Normes de crédit**

Dans la métropole australienne Sydney, les prix des locations chutent également. Cela est dû à une combinaison de restrictions de crédit, de questions sur la capacité de payer et au fait que l'immobilier n'est plus vu comme un investissement quasi obligatoire.

"Comme il a été clair que les emprunteurs relâchaient la sévérité des normes relatives aux prêts afin d'obtenir des parts de marché, le gouvernement australien a décidé de se montrer plus strict vis-à-vis des dossiers à risque et d'exiger des banques une gestion plus rigoureuse", ajoute Bloomberg.

"Les candidats-acheteurs ont donc eu plus de difficultés à obtenir un prêt. En outre, à Sydney, une des places immobilières les plus chères, les contraintes d'accessibilité financière pèsent également.

À Manhattan, le quartier le plus cher de New York, le prix des immeubles baisse depuis 3 trimestres. Par conséquent, les candidats-acheteurs ont plus de liberté de choix et peuvent être plus difficilement poussés vers une transaction.

"La crainte grandit que dans ce domaine les prix ne soient montés trop vite et trop fort", souligne Bloomberg. "À la fin du deuxième trimestre de cette année, il y avait à

Manhattan près de 7.000 appartements sur le marché, 11% de plus que l'année précédente. Seuls 2.900 biens se sont vendus, soit une chute de 17% en un an."

"De plus, il faut constater que de nouveaux appartements de luxe sont proposés sur le marché. Cette année, environ 4.600 nouveaux appartements seraient mis en vente à Manhattan."

Le prix moyen de vente d'un logement dans cette zone a baissé de 7,5% pendant le deuxième trimestre de cette année pour atteindre 1,1 million de dollars (708.000 euros).

*Source: Express.fr*

- **16/08/2018 - En immobilier, le match Madrid – Barcelone tourne à l'avantage de la capitale**

**Si les deux métropoles sont les plus chères d'Espagne, la crise politique refroidit les acheteurs en Catalogne (2/3).**

La Catalogne est, de loin, le terrain de chasse favori des acheteurs français en Espagne. Au second semestre 2017, 43 % des logements achetés par les étrangers non-résidents dans cette région l'ont été par des Français ! Entre 70 000 et 80 000 de nos compatriotes résideraient à Barcelone.

Mais la crise politique catalane pèse sur le marché immobilier. Les investisseurs ont commencé à prendre peur après le référendum illégal du 1er octobre 2017. La déclaration unilatérale d'indépendance a provoqué une reprise en main musclée des institutions catalanes par le gouvernement espagnol. Au premier trimestre 2018, le volume des investissements étrangers s'est effondré de 62 % en Catalogne, pendant qu'il bondissait de 81 % à Madrid. Bien sûr, les prix de vente dans la région s'en ressentent, et en particulier à Barcelone.

Actuellement, le mètre carré tourne en moyenne autour de 5 000-7 000 euros dans les quartiers les plus chers de la capitale catalane, dans la partie haute de la ville, où se situent les jardins du Turó Park et les quartiers Sarrilà, Galvany, Tres Torres et Pedralbes. « Ce dernier est le préféré des Français qui ont des enfants en âge scolaire car il abrite le lycée français de Barcelone », glisse Emmanuel Virgoulay, représentant du réseau Barnes en Espagne.

« Si l'hypercentre est cher, il est possible de dénicher des opportunités intéressantes dans certains quartiers périphériques comme Sant Andreu, à l'Est de la ville, où le mètre carré ne dépasse pas 3 000 euros, soit 30 % de moins qu'en 2007 », suggère Patrick Crosset, fondateur du site acheterenespagne.fr.

Tant que la situation politique catalane ne sera pas clarifiée, la demande risque de demeurer atone en Catalogne et les prix immobiliers devraient stagner en 2018. « Aujourd'hui, ce sont les acheteurs qui fixent les prix à Barcelone et non plus les vendeurs », assure M. Crosset.

### **Effervescence madrilène**

Même si les activités de Airbnb et consors sont désormais très encadrées et très limitées à Barcelone, beaucoup de propriétaires continuent de louer illégalement leur logement à des touristes pour de courtes durées. Ceux qui optent pour la location de longue durée peuvent viser un rendement compris entre 3 % et 5 %.

Malgré la crise politique, les prix sont cependant loin d'être bradés dans le haut de gamme en Catalogne. « Pour acheter une belle maison de 250 mètres carrés avec piscine et jardin à moins de 10 km des côtes, il faut compter 600 000 euros, et à partir d'un million avec vue sur la mer », déclare M. Virgoulay.

Cette situation bénéficie aux villes du littoral méditerranéen, Valence et Malaga en tête, et bien sûr à Madrid, qui récupèrent une partie de la clientèle étrangère potentielle de Barcelone. Dans la capitale, les prix ont bondi de 17,1 % en 2017. Une effervescence qui laisse de marbre les acheteurs français : Madrid les intéresse peu en raison de la dureté du climat, glacial l'hiver et étouffant l'été, et de l'éloignement de la mer.

### **Afflux d'acheteurs venus d'Amérique du Sud**

Dans les quartiers les plus chers de la capitale espagnole, le prix du mètre carré peut monter jusqu'à 8 000 euros. Depuis quatre ans, les prix flambent sans discontinuer. En 2017, les quatre quartiers de l'hyper-centre ont de nouveau connu des hausses spectaculaires : Centro (+21,1 %), Retiro (+17,6 %), Arganzuela (+15,6 %) et Salamanca



(+17,6 %). Dans ce dernier, c'est l'afflux d'acheteurs venus d'Amérique du Sud qui dope la demande.

« Les biens haut de gamme se vendent surtout à des acquéreurs d'Amérique latine, du Venezuela, de Colombie et du Mexique. L'une de nos ventes a atteint le niveau record de 13 700 euros le mètre carré en 2017 », confie Juan-Galo Maciá, responsable du réseau Engel & Völkers en Espagne. Fuyant leur pays qui s'enfonce dans la crise, de nombreuses familles de riches vénézuéliens s'installent à Salamanca.

Plusieurs centaines d'appartements à plus d'un million d'euros ont ainsi été acquis par des ressortissants vénézuéliens dans cette zone qui longe le Parc du Retiro. Nombre de spécialistes estiment qu'une bulle immobilière est en train de se former sur le marché madrilène, qui est quasiment revenu à ses niveaux de 2007, et même plus de 10 % au-delà dans les quartiers centraux (Salamanca, Centro, Retiro).

Après Barcelone, Valence et Palma de Majorque, la mairie de Madrid a présenté en mai un plan pour lutter contre la prolifération des meublés touristiques du type Airbnb. Les appartements ne pourront pas être loués plus de quatre-vingt-dix jours par an, et un immeuble ne pourra plus être dédié entièrement à la location, à moins de posséder une licence hôtelière. Dans le centre, les touristes devront emprunter une entrée différente de celles des occupants de l'immeuble. De quoi freiner considérablement ce type d'activité. Et relancer l'intérêt de la location de longue durée.

A elles seules, Madrid et la Catalogne représentent 43 % du marché locatif espagnol. Réaliser un investissement locatif en Espagne est généralement plus rentable qu'en France. A Madrid et Barcelone, le rendement locatif brut de l'immobilier ressort à respectivement 5,7 % et 5,6 % selon Invermax. Depuis quatre ans, le prix des loyers augmente fortement dans ces deux régions. Ce sont d'ailleurs celles où les loyers ont le plus progressé en 2017 : +17 % en Catalogne (prix du m2 loué : 11,85 euros) et +12 % à Madrid (11,22 euros/m2).

En Espagne, les taux des impôts à l'achat varient selon les communautés autonomes. A valeur égale d'achat, un logement dans l'ancien coûtera au final 4,75 % moins cher à Madrid qu'à Barcelone, et ce à cause des impôts à payer sur la valeur du bien acquis. L'impôt sur le transfert de propriété (« Impuesto de Transmisiones Patrimoniales » ou ITP) coûte 10 % à Barcelone et 6 % à Madrid, tandis que la taxe sur la documentation juridique (« Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados » ou IAJD) coûte 1,5 % à Barcelone et 0,75 % à Madrid. Là aussi, le match tourne à l'avantage de Madrid !

### **Louer est rentable en Espagne**

Un investissement locatif est généralement plus rentable en Espagne qu'en France, car les prix d'acquisition sont inférieurs, les charges moins élevées et les loyers sont moins taxés, notamment parce que la plupart des charges peuvent être déduites des revenus locatifs. Les dépenses admises en déduction sont notamment les intérêts des emprunts, les travaux, les impôts locaux, les primes d'assurance, l'amortissement du bien (égal à 3% du montant le plus élevé entre le prix d'acquisition et la valeur cadastrale). Par ailleurs, il existe aussi un abattement de 40 % en cas de location sur une durée supérieure à deux ans. A savoir : les loyers sont taxés à 19 % et les plus-values immobilières à 19 % pour les non-résidents, des taux actualisés chaque année.

*Source: leMonde.fr*

## **• 16/08/2018 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Août 2018**

### **Le succès des Socimi !**

Les 2 premières SOCIMI (Société d'Investissement Immobilier Cotée) espagnoles en 2018 sont Merlin Properties (11.8 Mds € d'actifs immobiliers) et Colonial (11,2 Mds €) : elles gèrent 5 fois plus d'actifs en valeur qu'en 2015. Loin derrière on trouve Hispania (2,8 Mds €) et Lar Espana (1,6 Mds €). Les SOCIMI ont été créés en 2013 par le Ministère des Finances sur le modèle des Reit (Real Estate Investment Trust) : exonération d'impôt sur les sociétés, cotisation en Bourse, distribution de 80% des dividendes. Ces sociétés louent leurs biens immobiliers, des bureaux, des centres et des locaux commerciaux, des hôtels, des entrepôts logistiques ou des logements.

## **Deux mois consécutifs de baisse des prix à Barcelone**

Selon Idealista, cela fait deux mois de suite que les prix mensuels de l'immobilier résidentiel sont en baisse à Barcelone : -0,3% de juin à juillet après -0,2% de mai à juin... alors que sur ces deux mois, ils augmentaient de 3% à Valence, 2,8% à Madrid ou à Malaga, 2,7% à Alicante ou 1,8% à Séville. Sur une année, le contraste est encore plus important : à peine +2,1% de hausse à Barcelone quand Madrid fait +21,9%, Malaga +19,9%, et Valence +15,2%. L'incertitude liée à la crise catalane fait que (1) les investisseurs immobiliers étrangers délaissent la capitale catalane au profit des autres grandes villes espagnoles, et (2) des propriétaires étrangers et espagnols décident de vendre leurs biens pour racheter en dehors de la Catalogne. Moins de demandes immobilières à Barcelone et une offre qui augmente génèrent naturellement une baisse des prix dans la capitale catalane. A noter que les prix des loyers à Barcelone enregistrent aussi une baisse annuelle de 3,4% en juin.

## **Louer en août 2018 coûte 8% de plus qu'en 2017**

Selon le site immobilier Rentalia, la location touristique sur le littoral espagnol en août coûte en moyenne 31 € par personne et par nuit, soit 8,3% de plus que l'année dernière. Les 6 côtes les plus chères sont celles d'Ibiza (77 €/p/n en hausse de 26% !), de Mallorca (47 €/p/n, +5%), du Guipuscoa (45 €/p/n, +4%), de Barcelone (41 €/p/n, +15%), de Minorque (40 €/p/n, +6%) et Lanzarote (37 €/p/n, +18%). Les 6 côtes les moins chères sont celles de La Corogne (18 €/p/n, +3%) de Lugo (19 €/p/n, 0%), de Murcia (22 €/p/n, +5%), de Pontevedra (22 €/p/n, -3%), de Huelva (22 €/p/n, +3%) et des Asturies (23 €/p/n, -9%). Un couple avec deux enfants paiera presque 2200 € pour une semaine à Ibiza mais seulement 500 € pour La Corogne.

## **Barcelone dans le Top 20 mondial des villes les plus chères avec Airbnb**

Bloomberg a classé plus d'une centaine de grandes villes mondiales par coût des locations Airbnb pour une nuit. Barcelone apparaît en 20ème position avec 151 \$, pas si loin derrière Miami, première ville de la liste avec 205\$. Si on se limite aux villes européennes, Barcelone est en 5ème position derrière Amsterdam (178 \$), Edimbourg (166 \$), Londres (154 \$) et Dublin (152 \$).

## **La Mairie de Madrid adopte sa loi sur les logements touristiques**

Nous vous en avons parlé dans un article de mai 2018 (« Location Touristique en Espagne : marche arrière toute ! »), la Mairie de Madrid a adopté fin juillet le Plan spécial de régulation des appartements touristiques dans le centre de Madrid (« Plan Especial de Regulación de los pisos turísticos en los barrios centrales de Madrid »). Ce plan divise la ville en 3 zones, en fonction de la saturation en logements touristiques, et interdit les logements touristiques qui n'ont pas une entrée particulière.

## **Réformer dans le luxe peut rapporter 65% de plus !**

Selon une étude du réseau immobilier Barnes Spain, réformer un appartement de luxe dans les zones privilégiées de Madrid ou Barcelone peut valoriser le bien de 65%. Ainsi un logement de 200 m<sup>2</sup> dans ces zones qui vaudrait 1,2 millions € pourrait se vendre jusqu'à 2 millions € après une réforme. Cela s'explique par une forte demande de logement neuf ou réformé dans le marché de l'immobilier de luxe.

## **La SAREB met sur le marché 4200 logements**

La SAREB, la banque qui a récupéré après la crise les actifs immobiliers toxiques du secteur bancaire espagnol, a mis sur le marché 4200 logements d'une ou deux chambres à un prix moyen de 85.000 €. Un quart des logements de ce parc coûtent moins de 60.000 €. Les deux-tiers des logements sont localisés dans la région de Murcie (1199 unités), en Catalogne (677), dans la Communauté Valencienne (639) et en Andalousie (405).

## **8000 entreprises de plus dans l'immobilier**

Selon l'Institut de la Statistique espagnol (INE), le nombre d'entreprises du secteur immobilier a augmenté de 8000 unités en 2018, passant à 177.000. C'est 48.000 de plus qu'en 2013, année de retour à la croissance du secteur, et 59.000 de plus depuis 2008,

année de la crise immobilière. La grande majorité se dédie à la location immobilière (125.000).

### **Sabadell vend 9,1 milliards € d'actifs immobiliers à Cerberus**

Nouvelle opération dans le secteur immobilier en Espagne. Sabadell a conclu un accord avec Cerberus pour la vente de presque tout son actif immobilier, d'une valeur brute de 9,1 milliards d'euros. Il a été évalué à 3,9 milliards d'euros, soit une réduction de 57 sur sa valeur brute. Cerberus poursuit ainsi ses acquisitions immobilières en Espagne après l'acquisition fin 2017 de 80% des activités immobilières de BBVA pour 4 milliards €.

Source: [espagnimmobilier.wordpress.com](http://espagnimmobilier.wordpress.com)

### • **15/08/2018 - En Espagne, le littoral méditerranéen reste accessible**

#### **Les prix de l'immobilier ont fortement rebondi en Espagne, mais ils restent abordables au sud de la côte méditerranéenne (1/3).**

En Espagne, le souvenir de la crise s'efface peu à peu. En 2017, les prix de l'immobilier résidentiel ont rebondi de 7,6 % en moyenne. Il s'agit de la quatrième année de hausse d'affilée. L'économie espagnole va beaucoup mieux : la croissance a atteint 3,1 % en 2017, au-dessus des 3 % pour la troisième année consécutive. Cet été, la fréquentation touristique a battu des records.

La crise immobilière espagnole aura duré huit ans. « Ses stigmates restent bien visibles : entre 2007 et 2011, les prix ont été divisés par deux en moyenne », rappelle Patrick Crosset, fondateur du site [acheterenespagne.fr](http://acheterenespagne.fr). En 2017, 516 000 transactions ont été enregistrées dans le pays (+16,7 %). selon le notariat espagnol. On reste loin des 800 000 ventes de 2007, mais pour mesurer le chemin parcouru, il suffit de savoir que le marché était tombé à 320 000 ventes en 2011. En 2018, entre 550 000 et 600 000 transactions sont attendues.

Si les prix ont retrouvé leur sommet dans les sites les plus touristiques comme aux Baléares ou à Marbella, la célèbre station balnéaire de la Costa del Sol, ils demeurent à des niveaux inférieurs à ce qu'ils étaient il y a dix ans sur la plus grande partie du territoire. Sur un an, Madrid, Valence et Malaga progressent de 15 à 20 %, tandis que Bilbao, Séville, Cadix et Alicante affichent des hausses comprises entre 5 % et 10 %. Les prix sont stables à Barcelone en raison de l'instabilité politique en Catalogne, qui pousse les acheteurs à l'attentisme. Du côté des îles, les tarifs sont en augmentation de 10 % par an aux Canaries et de 15 % aux Baléares.



Les Français, premiers acheteurs avec les Britanniques

A partir de 2011-2012, les achats réalisés par des étrangers ont été les catalyseurs de la reprise. En 2017, pour la première fois, ils ont atteint la barre des 100 000 transactions, soit 20 % des acquisitions. Près de 8 600 acheteurs français auraient ainsi concrétisé un projet immobilier en Espagne l'an passé, ce qui fait d'eux les seconds acheteurs étrangers derrière les Britanniques et devant les Allemands et les Belges. Dans les îles, la proportion d'acheteurs étrangers atteint le niveau record de 40 % aux Baléares et aux Canaries.

Sur le continent, la Costa Brava et la Costa del Sol restent les destinations les plus recherchées des Français. « Quand les Allemands achètent dans les îles, les Français ciblent d'abord la Catalogne, près de la frontière française, en particulier la Costa Brava. Outre Barcelone et Sitges, ils sont nombreux à Gérone, Figueras, Roses, Lloret de Mar... », explique Caroline Zak, directrice d'Immobilier-en-espagne.com.

L'ancien village de pêcheurs de Cadaqués, où habitait Salvador Dalí, est ainsi devenu une villégiature de luxe. De par sa proximité avec Barcelone et la France, cette station balnéaire de la péninsule Cap de Creus séduit une clientèle internationale. Le prix des plus belles villas du front de mer peut monter jusqu'à 10 000 euros le mètre carré. Moins chères, Roses et Castell Platja d'Aro attirent également les étrangers.

Heureusement, il reste des sites abordables, à condition de prospecter plus au sud. A Tarragone, accessible en train rapide depuis la France, le prix du mètre carré pour une belle maison ne dépasse pas 1 100 euros, et il tombe à 933 euros à Lerida, dans l'arrière-pays, aux portes de l'Aragon.

Près d'Alicante, les prix sont doux également. « Dans le beau village d'Altea, à moins de quinze minutes de la mer en voiture, une villa de 200 mètres carrés avec piscine vaut entre 200 000 et 250 000 euros », indique Thomas Rouer, fondateur de jacheteenespagne.com.

« Plus on descend vers le sud, plus les prix sont abordables », confirme Emmanuel Virgoulay, représentant du réseau Barnes en Espagne. Depuis quelques années, les Français sont nombreux à acheter à Valence et à Alicante, deux villes qui possèdent un aéroport international, trois cents jours de soleil par an, et où il est possible d'acheter pour 2 000 à 3 000 euros le mètre carré.

### **Les prix très doux de l'Andalousie**

« Les tarifs ont beaucoup augmenté à Valence, qui est la troisième ville espagnole, mais ils restent encore à 20 % de leur pic de 2007 », commente Ludovic Larue, responsable du réseau Athena Advisers en Espagne. Il faut compter une mise minimum de 120 000 – 130 000 euros pour un deux-pièces de 65 mètres carrés, avec souvent des travaux à prévoir. « Pour rénover un logement, il faut planifier un budget allant de 300 euros à 1 000 euros par mètre carré selon l'état du bien », précise M. Rouer.

Contrairement aux Britanniques, rares sont les acheteurs français à s'aventurer jusqu'en Andalousie, au sud de l'Espagne. A tort, car les prix y restent très accessibles : à Cadix, à Séville, à Grenade, le prix du mètre carré oscille entre 1 500 euros et 2 000 euros. A Almeria, les tarifs peuvent tomber à moins de 1 000 euros ! « A Cadix, un bel appartement de 100 mètres carrés face à la mer coûte environ 200 000 euros. C'est l'un des endroits d'Espagne où se situent actuellement les meilleures opportunités », insiste M. Crosset.

Malgré un bond de 20 % en 2017, les prix restent accessibles à Malaga, autour de 2 000 euros par mètre carré. En revanche, sa voisine Marbella devient cher, très cher. Dans le très haut de gamme, le prix du mètre carré peut atteindre 20 000 euros à Los Monteros, célèbre pour sa plage de sable blanc située à l'Est de Marbella. Sur la « Golden Mile » de Marbella, qui va du centre de la ville jusqu'à Port Banus, les villas modernes avec vue sur l'océan continuent d'attirer les riches étrangers, malgré des prix pouvant aller jusqu'à 10 000 euros le mètre carré.

*Source: leMonde.fr*

- **18/08/2018 - Chine : les prix de l'immobilier poursuivent leur stabilisation en juillet**

Le marché de l'immobilier chinois qui était autrefois brûlant, a continué de montrer des signes de refroidissement, alors que les prix des logements ont fléchi ou connu une croissance moins rapide dans les grandes villes, dans le cadre des restrictions imposées par le gouvernement sur les achats, selon des données officielles publiées vendredi.

En base annuelle, parmi les 70 villes prises en compte dans les statistiques en juillet, la croissance des prix des logements neufs dans 15 villes principales a ralenti par rapport au même mois de l'année dernière, a annoncé le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

En glissement mensuel, les prix des logements neufs ont baissé ou sont restés identiques dans 14 villes en juillet, contre 10 villes en juin, d'après les données du BES.

Les prix des logements neufs dans les villes de Beijing, Nanjing et Shenzhen ont baissé en juillet par rapport au mois de juin, alors que les prix à Shanghai et Hangzhou sont restés inchangés.

En glissement annuel, les prix des logements à Beijing et à Shanghai ont augmenté respectivement de 8,9% et 7,3% en juillet.

Ces statistiques font suite aux données publiées lundi par le BES selon lesquelles la croissance des investissements dans le développement immobilier a poursuivi son ralentissement au cours des sept premiers mois de l'année.

L'investissement chinois dans le développement immobilier a progressé de 7,9% sur un an au cours des sept premiers mois de l'année, contre 8,5% au premier semestre, d'après les données du BES.

Les ventes de logements commerciaux mesurées par la surface au sol ont augmenté de 14% entre janvier et juillet, contre 16,1% au premier semestre, selon le BES.

Ces chiffres ont montré que le boom du marché immobilier de la Chine a ralenti alors que le gouvernement a poursuivi des mesures de refroidissement pour éliminer les bulles d'actifs potentielles.

"Les données ont montré une stabilisation remarquable des prix grâce aux politiques de contrôle différenciées prises par le gouvernement", a déclaré Liu Jianwei, statisticien du BES.

L'augmentation rapide des prix des logements, particulièrement dans les grandes villes, a suscité des inquiétudes concernant des bulles spéculatives. Depuis fin 2016, plusieurs dizaines de gouvernements locaux ont adopté ou durci leurs restrictions sur les achats de logements et augmenté les acomptes minimums pour obtenir un prêt immobilier.

Le marché a été également modéré par le durcissement relatif des conditions de liquidités en Chine, alors que le gouvernement vise à contrôler l'effet de levier et les risques dans le système financier.

La pression en termes de liquidités et le renforcement de la supervision financière ont forcé les institutions financières à se montrer plus strictes dans l'examen des demandes de prêts, à contrôler les prêts immobiliers et à augmenter les taux d'intérêt de ces prêts.

Outre ces politiques, la Chine doit accélérer l'établissement d'un mécanisme à long terme pour stabiliser le marché de l'immobilier, a indiqué Liu Hongyu, chef de l'Institut de recherche sur l'immobilier à l'Université Tsinghua.

Un mécanisme à long terme, caractérisé par l'augmentation de l'offre de terrains et un système sûr de financement des logements, un système de taxe immobilière et la construction d'infrastructures d'urbanisation, doit être établi pour assurer un développement sain et stable du marché de l'immobilier, a noté M. Liu.

Source: *French.xinhuanet.com*

- **15/08/2018 - Chine/indicateurs-Plus forte hausse des prix immobiliers en deux ans**

**PÉKIN, 15 août (Reuters) - Principaux indicateurs économiques chinois publiés depuis le début du mois:**

- **\* HAUSSE DE 1,1% DES PRIX DES LOGEMENTS NEUFS EN JUILLET\***

La hausse des prix des logements neufs a atteint son rythme le plus rapide en près de deux ans, menée par les prix dans les petites villes et soulignant le défi auquel est confronté Pékin, qui cherche à stimuler une économie en perte de vitesse sans pour autant provoquer de bulle immobilière.

Les prix des logements neufs dans les 70 grandes villes chinoises ont augmenté de 1,1% en moyenne par rapport à juin, leur rythme le plus fort depuis octobre 2016, contre 1% en juin.

Il s'agit du 39ème mois consécutif de hausse des prix mais, en dehors des phases de boom immobilier de 2016 et début 2013, des hausses de plus de 1% sur un mois ont été rares en Chine.

Sur un an, les prix des logements neufs ont augmenté en moyenne de 5,8%, leur rythme le plus élevé depuis septembre 2017 et en accélération par rapport à la hausse de 5% de juin.

*Source: boursorama.com*

- **14/08/2018 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 10,2% de janvier à juillet**

Les investissements dans le secteur immobilier en Chine ont augmenté de 10,2% en glissement annuel au cours des sept premiers mois de l'année, a annoncé mardi le Bureau d'Etat des statistiques.

La croissance a été plus rapide par rapport à celle de 9,7% enregistrée entre janvier et juin.

*Source: French.xinhuanet.com*